



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS
COLEGIO DE GEOGRAFÍA



TESIS QUE PRESENTA PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN GEOGRAFÍA.

BEATRIZ EUGENIA LÓPEZ FIGUEROA

TESIS DE LICENCIATURA: REESTRUCTURACIÓN URBANA EN LA DELEGACIÓN
COYOACÁN

ASESOR: IGNACIO KUNZ BOLAÑOS

Rumi

MÉXICO, D.F. FEBRERO 2000





Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Para lo más valioso que tengo
Mis padres: EVA Y RAFA

LOS AMO

AGRADECIMIENTOS

Agradezco todo el apoyo que me brindaron: al Dr. Ignacio Kunz por su dedicación en la revisión de este trabajo y por todo el apoyo brindado en mi formación académica, a la Dra. Carmen Valverde, a la Mtra. María S. Juárez, al Mtro. Jorge González y al Lic. Erick Hernández por su tiempo dedicado a la revisión de la presente.

A la UNAM, Facultad de Filosofía y Letras por la beca otorgada para la realización de esta investigación y a RUMI.

A Paty, Oscar, Erika y Jordi.

GRACIAS

ÍNDICE

		PAG.
	INTRODUCCIÓN	1
	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	
	JUSTIFICACIÓN DEL TEMA	
	MARCO REFERENCIAL	
	OBJETIVOS Y FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	
CAPÍTULO I	MARCO TEÓRICO	6
	ESTRUCTURA URBANA Y COMPONENTES	
	USOS DE SUELO (RESIDENCIAL, INDUSTRIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS) Y FACTORES DE LOCALIZACIÓN	
	REESTRUCTURACIÓN URBANA	
	MERCADO INMOBILIARIO	
CAPÍTULO II	MARCO METODOLÓGICO	41
	SELECCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	
	DEFINICIÓN DEL MARCO TEÓRICO	
	LEVANTAMIENTO DE CAMPO Y TIPOLOGÍA	
	IDENTIFICACIÓN DE PROCESOS PREVIOS	
	ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN	
CAPÍTULO III	ANTECEDENTES	50
	COLONIAS ORIGINADAS EN LA DÉCADA DE LOS 30'S A LOS AÑOS 50'S	
	COLONIAS ORIGINADAS EN LA DÉCADA DE LOS 60'S	
	COLONIAS ORIGINADAS EN LA DÉCADA DE LOS 70'S	
	COLONIAS ORIGINADAS EN LA DÉCADA DE LOS 80'S	
CAPÍTULO IV	ANÁLISIS DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO DE LA DELEGACIÓN	58
	CRECIMIENTO DE POBLACIÓN	
	CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA	
	ANÁLISIS ECONÓMICO	
CAPÍTULO V	ESTRUCTURA ACTUAL (DESCRIPCIÓN Y FACTORES)	70
	PRIMERA ZONA: "CENTRO DE COYOACÁN"	
	SEGUNDA ZONA: "CENTRO NORTE"	
	TERCERA ZONA: "ZONA DE LOS BARRIOS Y PUEBLOS"	
	CUARTA ZONA: "ZONA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL"	
	QUINTA ZONA: "ZONA DE VIV. RESIDENCIAL DE CLASES MEDIAS Y ALTAS".	
	SEXTA ZONA: "ZONA DE VIVIENDAS DE AUTOPRODUCCIÓN"	
	SÉPTIMA ZONA: "ZONA UNIVERSITARIA"	
	OCTAVA ZONA: "ZONA RECIENTE"	
	VIALIDADES	
	CONCLUSIONES	97
	ANEXO Y BIBLIOGRAFÍA	100

INTRODUCCIÓN

En las últimas décadas se han ampliado los estudios sobre la ciudad y los diferentes procesos de urbanización, sin embargo en nuestro país son muy escasos y aún más los referidos a la estructura urbana de la Ciudad de México.

Así el presente trabajo forma parte del proyecto de investigación Reestructuración Urbana y Mercado Inmobiliario en Ciudades Mexicanas, interesado en llenar tales vacíos y generar conocimientos que conduzcan a un mejor entendimiento de los procesos urbanos que están teniendo lugar en nuestra ciudad. Es importante mencionar que esta investigación, como parte de un proyecto mayor, responde a una metodología general que ha sido estudiada y definida dentro del mismo, sin embargo también debe responder a una problematización particular, es decir, a una serie de problemas mínimos que confieren solamente a la delegación de Coyoacán y que demandan metodologías particulares, mismos que serán planteados en la formulación del problema.

En lo concerniente al presente estudio de la delegación de Coyoacán tiene como objetivo central el analizar la reestructuración urbana en torno a la ocupación del suelo por parte de sus habitantes, por consiguiente investigué la distribución actual de los diferentes usos del suelo, donde analicé la intensidad de los mismos y los mecanismos de mercado que tienen lugar en la delegación. Derivado de esto, también abarqué el nivel de heterogeneidad y tendencias de cambio de los usos de suelo.

Respecto a tales cambios, es sabido que lo que se observa como expresión espacial de la delegación no es resultado de impulsos o acciones espontáneas por parte de sus actores, sino de una cierta organización "*sui generis*" para llevar a cabo sus actividades; por lo que el presente trabajo no se limita a la simple descripción de esa distribución y sus cambios, sino que indagué qué factores los determinaron y cuáles son las tendencias de cambio.

Por otro lado, al saber que vivimos en una sociedad en la cual el papel político (normatividad) tiene gran peso, no es posible realizar un trabajo de investigación de esta índole sin tomar en cuenta el papel que juega en las decisiones relacionadas con el desarrollo urbano, por lo tanto investigué cuál ha sido el planteamiento de los programas delegacionales y critiqué su viabilidad y

pertinencia. A su vez, lo anterior me permitió obtener una visión de las tendencias de la Delegación hacia el futuro en lo relacionado a normatividad.

Cabe mencionar que lo anterior no se encuentra aislado, sino que está enmarcado desde una perspectiva amplia y general, es decir, también tomé en cuenta las interacciones socio-económicas que influyen en la estructura urbana de la Delegación, así como la inmersión de la misma dentro de un escenario más complejo: la Ciudad de México.

Como primera justificación para la realización de la investigación, es el interés por participar en un proyecto tan ambicioso como lo es Reestructuración Urbana y Mercado Inmobiliario en Ciudades Mexicanas (RUMI), pues representa una gran oportunidad de conocer, compartir y discutir diferentes puntos de vista y conocimientos sobre los estudios urbanos en nuestro país, lo que se convierte en algo muy positivo para mi formación académica. Aunado a esto, la intención de realizar la presente investigación (sobre reestructuración urbana) es resultado de la inquietud por mostrar que los cambios que tienen lugar en la supuesta distribución caótica de la Ciudad de México y por consiguiente, dentro de la delegación de Coyoacán, responden a una serie de factores y mecanismos inducidos por la misma sociedad, los cuales la mayoría de las veces son ignorados por las investigaciones académicas así como por la planeación urbana.

Considero también importante el identificar tales cambios (considerados aún no planeados) de la estructura urbana y encontrar un transfondo teórico razonable.

En cuanto a la justificación del lugar de estudio, se basa en la dinámica que vive la misma Delegación, convirtiéndola en una zona ideal para ser estudiada desde el punto de vista mencionado, es decir, en ella se ha dado un proceso de reestructuración evidente con características propias que considero importante analizar. Además, la urgencia que representa la falta de información sobre aspectos urbanos de la zona.

En lo referente a la aplicación de la investigación, pienso que su importancia radica en proporcionar elementos para realizar una prospectiva de la Delegación, así como los elementos para una crítica de la planeación urbana y su zonificación.

MARCO REFERENCIAL

El universo de estudio seleccionado es una de las 16 delegaciones de la Ciudad de México: la delegación de Coyoacán, situada en la porción central del Distrito Federal, tiene una superficie de 54.4 km² y está integrada aproximadamente por 96 colonias.

Su crecimiento urbano se ha dado principalmente en los últimos 30 años, envolviendo los viejos poblados como La Candelaria, Los Reyes, San Pablo Tepetlapa y otros que fueron fundados hace más de medio siglo.

Por un lado, tal crecimiento ha dado lugar a gran número de fraccionamientos al este de la Delegación dirigidos hacia la clase media y otros tantos en el oeste para la clase media-alta, siendo la mayor parte construidos por promotores inmobiliarios; y por otro lado, dándose una gran cantidad de asentamientos irregulares como lo fueron en su tiempo Santa Úrsula Coapa, Santo Domingo de los Reyes y Ajusco como resultado de invasiones históricas y grandes olas de migración, que por su dimensión afectaron el proceso de urbanización de la delegación. En la zona también existe un área importante de vivienda de interés social situada en la parte centro-este conocida como Los Culhuacanes, que por su densidad poblacional se convierte en una de las áreas de interés social más importantes de la ciudad.

Otra zona que caracteriza a la delegación de Coyoacán, y que por lo tanto no se debe dejar a un lado, es la Ciudad Universitaria, que ha dado una dinámica particular en sus alrededores, pues se han creado gran cantidad de actividades en torno a ella.

Así, la dinámica económica que vive la propia Ciudad de México ha mostrado también sus efectos en la delegación Coyoacán, convirtiéndola en un gran polo de atracción para la población y las actividades terciarias, lo que ha influido a su vez, a que el proceso de reestructuración sea cada vez más notorio e intenso en la zona.

OBJETIVOS Y FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

El objetivo central del presente estudio urbano de la delegación Coyoacán es conocer y analizar cómo ha sido su proceso de reestructuración urbana.

Los objetivos secundarios se basan en dar respuesta a las siguientes interrogantes, mismas que dirigen el proceso de investigación:

- ¿Cómo es la distribución actual de los usos de suelo en la delegación Coyoacán?
- ¿Cuál es la intensidad y nivel de heterogeneidad que presentan?
- ¿Qué cambios se han dado en la distribución de los usos de suelo?
- ¿Cuáles son los factores determinantes en la reestructuración de tales usos?
- ¿Qué tendencias de transformación de los usos de suelo se pueden establecer?
- ¿Cómo ha influido la política urbana en la reestructuración de la delegación?
- ¿Cuál es la pertinencia y viabilidad de los programas delegacionales de desarrollo urbano?
- ¿Qué importancia ha tenido el mercado inmobiliario como mecanismo de cambio en la estructura urbana de la delegación?

Aunado a lo anterior, se da respuesta a las interrogantes particulares de la zona, como:

- ¿Cuáles son los factores que han provocado una terciarización y una valorización en el centro de la delegación?
- ¿Qué dinámica juega la Ciudad Universitaria como reestructuradora del espacio urbano a su alrededor?
- ¿Cuál es el papel que juega la estación Tasqueña del sistema de transporte metro en el cambio de usos de suelo de las colonias aledañas.
- ¿Cómo influyen los pueblos o poblados antiguos en la reestructuración actual?
- ¿Cómo actúan las vías de comunicación como Calzada de Tlalpan y Av. División del Norte en la transformación del suelo urbano?

- ¿Qué papel juegan algunas actividades comerciales y de servicios como el Centro Comercial Perisur con respecto a la misma delegación y al resto de la Ciudad?
- ¿A qué se debe el establecimiento de compañías farmacéuticas dentro de la delegación, y cómo es el mecanismo de valorización del suelo en estos casos?

La estructura de tesis es la siguiente:

- Capítulo 1: Contiene el marco teórico en el cual se sustenta la investigación y que a su vez trata los temas de la estructura urbana y sus determinantes, el uso de suelo urbano y sus tipos (residencial, industrial, comercial y de servicios y equipamiento), la reestructuración urbana y factores que la determinan y por último el mercado inmobiliario como factor de cambio en la reestructuración urbana.
- Capítulo 2: Conformado por el marco metodológico definido para la investigación, conformado por el levantamiento de uso de suelo y la tipología empleada, identificación de procesos previos, análisis de la información, documento y elaboración del plano final.
- Capítulo 3: Contiene los antecedentes de la delegación a nivel colonia.
- Capítulo 4: Formado por el análisis demográfico y el análisis económico de la delegación Coyoacán basados en los diferentes censos de población y económicos.
- Capítulo 5: Conformado por la estructura actual de la delegación (desplegada en ocho grandes zonas definidas) e integrada por la descripción de los usos de suelo y la indagación de sus factores, los valores del suelo, la presencia de mercado inmobiliario, la tendencia y la influencia del programa delegacional de desarrollo urbano. Todo lo anterior por cada zona.

MARCO TEÓRICO

Existen diversos conceptos de la estructura urbana, uno de ellos se refiere "a la forma en que se distribuyen y articulan los diversos componentes de una ciudad" (Kunz, 1995, p. 6). Pero también existen otros conceptos más complejos, como el señalado por Bourne (1982, p. 6), que define la estructura urbana como "la forma (distribución interna) de las actividades socioeconómicas, sus interrelaciones (organización), su evolución e instituciones políticas en la ciudad. Así, tal estructura refleja un complejo interjuego de muchas y diversas fuerzas, algunas internas, otras externas a la ciudad, pero ninguna de ellas puede ser extraída para estudiarla por sí sola.

La ciudad (con un origen eminentemente socio-económico) va a reflejar en su estructura una realidad económica, social, demográfica, política, tecnológica y ambiental de ella, haciendo a cada estructura urbana única; por ello, es importante mencionar que no existe un modelo típico para las ciudades en cuanto a su estructura urbana, sino más bien hay que hablar de procesos similares, los cuales se dan con intensidad distinta y desarrollo temporal diferente (debido a que en cada ciudad actúan de forma disímil agentes como la política económica, la cultura, la inversión y otros).

Igualmente, la estructura urbana no es un simple reflejo de la estructura social actual, sino que es resultado de un proceso histórico, es decir, se ha conformado por diversas etapas de cambio.

En cuanto a los componentes de la estructura urbana, hoy en día existe una gran indefinición, pues algunos autores los reducen a la trama urbana mientras que otros como Kunz (1995, p. 6) consideran que los componentes más importantes son:

1. Los Usos de Suelo, es decir, las actividades tanto productivas como de consumo que están presentes en la ciudad, como el comercio, la industria, los servicios y la residencia.
2. La Infraestructura y equipamiento, que incluyen a las vías de comunicación y sistemas fijos de transporte.

La estructura urbana, en términos físicos, se refleja en la estructura territorial siendo la sumatoria de diversas estructuras

ESTRUCTURA URBANA

COMPONENTES

que se manifiestan en formas particulares, tales estructuras son:

- La estructura económica conformada por: a) el proceso de producción expresado espacialmente por fábricas, oficinas y otros, es decir, aquellas localizaciones específicas para la producción de bienes, servicios e información; b) el proceso de consumo que se expresa espacialmente por la vivienda, los servicios públicos, entre otros; es decir, aquellas localizaciones que se relacionan con la apropiación individual o colectiva del producto económico; y c) el proceso de intercambio, expresado por aquellos canales y redes donde tienen lugar las transferencias de mercancías o dinero, entre la producción y el consumo (Iracheta, 1988, p.122).
- La estructura político-legal que se expresa espacialmente a través del "fraccionamiento o segmentación del espacio" (Castells, 1977. P. 127), en otras palabras, la diferencia de manera jerárquica de unidades espaciales, por ejemplo: distritos, áreas urbanas, barrios, etc., sin embargo también se expresa en acciones en la organización económica del espacio, a través de la regulación-dominación ejercida por las instituciones (Ibid. p.122).
- La estructura ideológica que se expresa espacialmente por redes de signos, que tienen forma espacial y afectan a la sociedad como un todo.(Castells, 1977, p. 127). Ya sean las iglesias o catedrales (Iracheta, 1988, p. 122), plazas, centros comerciales y edificios como símbolos de la ideología predominante en su tiempo.

Como un sistema, la estructura urbana es afectada e impactada por fuerzas exógenas, las cuales hacen que ésta crezca o reduzca, teniendo lugar el cambio. Siendo el cambio la esencia de la ciudad para su continuidad (Blumenfeld en Bourne, 1982, p. 50).

Algunos conceptos que son claves para entender la estructura urbana y los procesos que se llevan a cabo dentro de ella (como el proceso de cambio), son el de renta urbana, valor, precio y uso de suelo ; por lo tanto su definición es esencial.

En cuanto a la renta urbana, como otro elemento dentro de la estructura urbana, esta dada "por el hecho de que los terrenos son apropiados jurídicamente de una manera individual, lo que implica que adquieran un valor de uso, un valor de cambio y por ende, un precio de mercado (aún sin construir, en razón de lo que potencialmente permiten construir). Este fenómeno permite

RENTA
URBANA

al propietario "valorizar" sus derechos jurídicos sobre los terrenos, valor que capta, a cambio de permitir el acceso al productor al terreno" (Eslava, 1982, p. 5).

Otra forma general de entender la renta urbana: es el beneficio excedente resultado de las ventajas relativas de la localización del edificio dentro del área urbana.

Otros autores han asignado el nombre de "renta diferencial I" a este tipo de renta para diferenciarla de los demás tipos y porque el término "diferencial" se debe al hecho de que tales ventajas se distribuyen en forma diferencial en el espacio, siendo el producto de otras inversiones hechas por propietarios, agentes inmobiliarios, constructores (oficinas, centros comerciales y otros) y por el Estado (vías, escuelas, hospitales), (Iracheta, 1982, p.131). Por lo tanto la renta diferencial I surge como la habilidad que el agente privado tiene para cargar rentas más altas, debido a las ventajas de localización que su edificio tiene, no obstante que dichas ventajas no fueron creadas por él, sino por otros agentes privados y por el Estado.

Así, Rubalcaba y Schteingart (1985, p.9), coinciden en que la renta del suelo urbano tiene un papel primordial como elemento regulador y reproductor de la apropiación y división social del espacio.

Otro tipo de renta es denominada renta diferencial II, que a diferencia de la anterior, no se basa exactamente en la localización del edificio o conjunto, sino más bien "en las ventajas contenidas dentro de los límites de la propiedad, ventajas que dependen primordialmente de las características de los ocupantes" (Iracheta, 1988, p. 131); la extracción de esta forma de renta deviene básicamente de desarrollo comercial y de oficinas, donde la propiedad y tipo de actividades de los inquilinos pueden ser mutuamente ventajosas. Este tipo de renta según Iracheta, es un producto de la naturaleza de las actividades, su proximidad, funciones complementarias, etc., más que algo creado por el capital inmobiliario.

Y otro tipo de renta que es más compleja de entender es la renta absoluta que surge de las ganancias anticipadas que se dan debido al derecho que tiene el propietario de retirar su tierra del mercado. Esta se basa en el tiempo y por lo tanto no genera ganancias inmediatas, siendo más bien independiente de la capacidad que los usos futuros tienen de proveer ganancias. Resumiendo, la renta absoluta se atribuye a la acción del propietario de retirar su propiedad del mercado en espera de que se incremente su valor. La ganancia obtenida por este agente

RENTA DIFERENCIAL I

RENTA DIFERENCIAL II

RENTA ABSOLUTA

cuando la vende al promotor, es lo que se puede definir como renta absoluta (Lamarche citado por Iracheta, 1988, p. 151). En pocas palabras toda propiedad urbana tiene una renta absoluta por el simple hecho de ser un espacio urbano, sin contar las ventajas que posee.

Un concepto importante derivado de la renta urbana del suelo es el valor del suelo, que se define como "la suma de todos los ingresos netos que de su explotación se percibirán a continuidad una vez descontado el período de tiempo que transcurrirá antes de que sean percibidos" (Chapin citado por Kunz, 1995, p. 7), en este sentido el valor del suelo es el valor presente de una futura corriente de beneficios. En cambio para Iracheta "los valores del suelo urbano son un producto de la especulación urbana que se anticipa a las futuras ganancias que un desarrollo generará a los propietarios, por lo tanto, toman ventaja de la provisión de servicios e infraestructura que han sido desarrollados; éstos últimos serán aprovechados de forma diferente de acuerdo al tipo de actividad" (Iracheta, 1988, p. 148). Así cada actividad presentará sus propios valores extremos del suelo, por ejemplo: "los valores más altos se dan en el subcentro de comercio minorista o en el de oficinas" (Goodall, 1977, p. 177); sin embargo no se debe generalizar, pues existen grandes zonas metropolitanas donde los mayores valores pueden estar en otros subcentros. Otro ejemplo son los valores del suelo destinados a fines residenciales que descienden en los lugares próximos a instalaciones industriales (Muth y Daly citados por Goodall, 1977, p. 178); en cambio, la existencia de tiendas, de terrenos con grandes pendientes que dominan contornos de parques, de playas y de lagos producen un efecto favorable a la elevación de los valores del suelo residencial (Brigham y Yeates citados por Goodall, 1977, p. 178).

Del concepto de valor del suelo, se deriva el precio del suelo, el cual es definido por Kunz (1995, p. 7) como el equivalente monetario del valor que se fija en el mercado.

La intensidad de utilización del suelo aparece correlacionada también con los patrones de aprovechamiento y con los precios del suelo, puesto que cuanto mayor sea la accesibilidad tanto más beneficios resulta proporcionar unidades adicionales de alojamiento, es decir, utilizar más intensivamente el terreno (Goodall, 1977, p. 180). Así la intensidad máxima de utilización esta dada en la posición de máxima accesibilidad y complementariedad, pero, conforme a la ley de los rendimientos decrecientes, existen límites en cuanto a la intensidad con la que pueden utilizarse los emplazamientos mejores. El incremento de la intensidad termina por elevar los costes, llegándose a un punto

VALOR DEL
SUELO

PRECIO
DEL SUELO

INTENSIDAD
DE
UTILIZACION
DEL SUELO
URBANO

en que el aumento del gasto contrarresta con exceso los posibles beneficios y obliga a utilizar los emplazamientos menos accesibles (Goodall, 1977, p. 180).

La eficiencia económica de las zonas urbanas no solamente se refleja en la especialización de actividades y en las pautas de utilización del suelo, sino también en los patrones de valores del suelo y de intensidad de su aprovechamiento.

USOS DE SUELO

Los usos de suelo son el elemento más dinámico y cambiante de todos los que integran la morfología urbana, debido a las transferencias continuas que experimentan las funciones establecidas y a la sustitución de unas por otras (Zárate, 1987, p. 61).

Stuart Chapin (1977, p. 34), considera las estructuras de uso del suelo como el producto agregado de muchas acciones individuales y colectivas para ocupar y mejorar el suelo, podemos suponer estas acciones individuales como una forma de conducta humana activada por ciertos deseos y necesidades. De una forma simplificada, podemos identificar las necesidades humanas con los valores relacionados con los requisitos de la vida urbana, y podemos identificar los deseos con valores relacionados con las metas económicas y sociales que complementan los requisitos básicos de la vida urbana.

Así existen diferentes usos de suelo resultado de las diversas necesidades sociales y económicas de la población urbana y que tienen dinámica propia. En la línea de investigación del presente tema se abarcarán los siguientes usos de suelo:

- uso de suelo residencial
- uso de suelo industrial
- uso de suelo comercial
- uso de suelo de equipamiento y servicios.

USO DE SUELO RESIDENCIAL

Este tipo de uso de suelo está compuesto por un conjunto de viviendas (independientemente del tipo) que se encuentran en un espacio urbano dado, ya sea una manzana, una colonia o una

USO DE SUELO

TIPOS DE USO
DE SUELO
URBANO

calle. Sin embargo para poder entender el comportamiento de este uso de suelo es importante mencionar primero las características que tiene la vivienda.

La vivienda cubre una de las necesidades básicas del ser humano, la de protegerlo de agentes exteriores agresivos como: frío, lluvia, polvo, ruido y otros, la vivienda debe proveer también de comodidad, privacidad e higiene a sus ocupantes (Tamayo, 1994, p. 30).

La vivienda es sin duda, uno de los satisfactores básicos para la reproducción social de la población, pero al mismo tiempo uno de los más caros (Villavicencio, 1995), por lo tanto uno de los más difíciles de cubrir por el costo que representa. Así la capacidad de cada familia para cubrir esta necesidad dependerá en primera instancia de su ingreso (lo que conduce a la diferenciación de áreas residenciales por niveles de ingreso) y segundo, de sus preferencias personales (lo que hace que el comportamiento espacial en el uso residencial sea mucho más subjetivo, pues los residentes buscan una satisfacción que puede ser máxima o simplemente aceptable, y no buscan solamente un beneficio económico), (Kunz, 1984, p. 61). Cabe mencionar que en nuestro país lo anterior no es aplicable del todo, pues para la mayoría de la población (que es de bajos ingresos) la satisfacción no funge como su prioridad, sino que buscan cubrir su necesidad de vivienda en términos de lo que pueden aspirar con sus ingresos.

En la producción de la vivienda intervienen varios agentes: los propietarios, las inmobiliarias o corredores de bienes raíces, los constructores, las instituciones financieras y las instituciones gubernamentales.

El propietario es el dueño de la vivienda y ésta pudo haber sido construida con el fin de habitarla o con el de comercialarla como renta o venta.

La forma como se adquiere o produce una vivienda está directamente asociado al nivel social ; en muchos casos, un grupo social necesitado de vivienda pero incapacitado por sus ingresos a obtenerla por la vía legal opta por invadir terrenos o participar en fraccionamientos informales, forzar a la legalización y autoconstruir.

Existen diferentes clasificaciones de vivienda, sin embargo para el efecto de la presente investigación, utilizaré la

LA VIVIENDA

PRODUCCION DE LA VIVIENDA

clasificación de vivienda definida en mayor detalle en el marco metodológico (ver capítulo 2), que abarca los siguientes tipos:

- Vivienda Precaria.
- Vivienda Económica.
- Vivienda de Interés Social.
- Vivienda Regular.
- Vivienda Buena.
- Vivienda Muy Buena.
- Vivienda Antigua Buena.
- Vivienda Antigua Regular.

FACTORES DE LOCALIZACION DEL USO DE SUELO RESIDENCIAL:

En la decisión residencial, como ya se había mencionado, junto a los condicionantes económicos esta el nivel de satisfacción que ofrece la vivienda y su localización a la unidad familiar. Aunque no es posible medir lo que es satisfactorio respecto a las características de la vivienda es importante tomar en cuenta el factor de la satisfacción familiar para la localización de la vivienda.

A continuación presento los 4 grupos de factores que condicionan la localización de las familias (unidad familiar) considerados por Goodall y en forma breve la implicación que tienen en nuestro país:

1. Ingreso: Cuanto mayor es el ingreso familiar más es su gasto de vivienda. Cuanto mayor es el ingreso familiar mayor será posibilidad de acceso a áreas más favorecidas tanto en términos ecológicos como por las obras de infraestructura con que cuentan. Este factor es uno de los más significativos en la elección de localización residencial, pues la posibilidad de satisfacción plena de las preferencias dependerá de qué tan amplio sea el margen de los ingresos.

Algunos autores señalan el área periférica de la ciudad como lugar de preferencia residencial para los grupos de altos ingresos, pues es ahí donde satisfacen sus preferencias al contar con amplios espacios así como de privacidad. Por el contrario, los grupos con ingresos bajos cuentan con un margen restringido en cuanto a sus posibilidades de elección de vivienda, al no tener más remedio que elegir entre las restantes, es decir, las más antiguas, las más pequeñas, las más viejas y las más deterioradas del stock de viviendas existentes (Wingo citado por Goodall, 1977, p. 266). Sin

TIPOS DE VIVIENDA

FACTORES DE LOCALIZACION RESIDENCIAL

embargo es importante mencionar que en nuestro país estas teorías no son aplicables del todo, pues en la mayoría de los casos los grupos de bajos ingresos no pueden acceder al mercado de viviendas en propiedad, por lo tanto tienen que optar por mecanismos informales como la invasión en áreas no urbanizadas situándose en las periferias.

2. Acceso al puesto de trabajo: Dentro de la zona urbana, la distribución del empleo puede influir, más que cualquier otro factor aislado, sobre la distribución de la localización residencial de la población. Dado el lugar de trabajo de la cabeza de la familia, la unidad doméstica ha de sopesar su accesibilidad al trabajo con respecto a otras posibles combinaciones de gastos de transporte, precios del alojamiento y otras necesidades relativas a sus contactos urbanos y medios de distracción (Goodall, 1977, p. 267).

Es importante señalar que la duración del viaje hasta el trabajo aumente también en función de los ingresos, de modo que los trabajadores que perciben las rentas más altas son los que viven a la mayor distancia del lugar de trabajo pues se puede permitir los gastos en transporte, mientras que las unidades familiares de bajos ingresos prefieren un emplazamiento cercano al puesto de trabajo, aunque con un elevado hacinamiento, debido a que no les es posible la absorción de los gastos de transporte (Ibid. p. 257).

Similar al factor anterior, este factor no es una regla del todo aplicable en nuestra ciudad, primero porque la influencia de la distancia del trayecto lugar de trabajo-vivienda ha disminuido gracias a los diversos medios de transporte que han acortado distancias y tiempos; y segundo, porque la gran mayoría de la población no puede darse el lujo de elegir entre varias localizaciones de vivienda, sino que optan por la que les represente un menor gasto o un mayor ahorro económico independientemente de su localización.

3. Status familiar: La presencia de niños en la unidad doméstica da lugar a importantes repercusiones sobre las preferencias espaciales de la familia, pues cuanto mayor sea la proporción de hijos tanto más fuerte será el incentivo que impulse a buscar vivienda unifamiliar con mayores espacios, en zonas periféricas de baja densidad y situadas en barrios o colonias agradables que cuenten con buenas instalaciones educativas (Ibid. p. 272). Por el contrario, las unidades familiares sin niños prefieren contar con acceso a los lugares de esparcimiento y recreo urbanos, manifestando una menor preferencia por la amplitud de espacio y residiendo en localizaciones centrales.

Sin embargo en México, el gran arraigo a la vivienda y la incapacidad para moverse por parte de las familias de bajos ingresos hacen que la presencia o ausencia de niños sea un factor que no incide del todo en la localización de la vivienda.

4. Otros factores : La selección de localización residencial viene a complicarse como consecuencia de la intervención de otros factores que resultan difíciles de cuantificar como la amenidad del entorno, amplitud de espacio y protección de la intimidad, salubridad y aire limpio, seguridad, tranquilidad y segregación o integración social.

Todos los factores mencionados se interrelacionan fuertemente, y cabe mencionar que no tendrán la misma valoración para los grupos de altos ingresos que para los de bajos, dando lugar a todo un mosaico residencial en la ciudad.

La diferenciación residencial en nuestro país (como resultado de los patrones mencionados y de las características de la vivienda) se refleja en los 2 tipos de producción de vivienda más importantes que son: por una lado la producción formal que está garantizada por un título de propiedad; y por el otro la de producción ilegal, que implica "una posesión del espacio que no esta garantizada por ningún título de propiedad, sino por la ocupación de hecho, es una forma de apropiación que nace con la posesión y se garantiza con el proceso de trabajo sobre el espacio" (Eslava, 1982, p. 9 y 10). En estos espacios ilegales también se produce; es decir, se construyen viviendas y al hacerlo, ese trabajo humano allí materializado, valoriza el espacio y pasa a ser "espacio construido", creándose así valores de uso.

DIFERENCIA-
CION
RESIDENCIAL

USO DE SUELO INDUSTRIAL

El uso de suelo industrial tiene factores de localización y características propias, por lo cual debe ser tratado individualmente. Así para comprender su comportamiento y distribución es necesario conocer antes los tipos de industria, para lo cual mencionaré la clasificación de Carter, en donde se destacan 6 tipos de industria por su localización urbana como resultado de un resumen de los trabajos de Leowenstein, Hamilton y Pred (citados por Kunz, 1995, p. 18):

- 1) Industrias centrales ya sea por la mano de obra, por tener un mercado coextensivo a la ciudad, o por las necesidades de comunicación-economía, derivadas de la necesidad de contacto directo con los clientes y proveedores. Estas tienden a localizaciones centrales, muchas veces en la periferia del centro, ya que requieren de acceso de manera similar al comercio, su mercado y lógica espacial se da en el interior de la ciudad. Generalmente son pequeñas y pueden competir por espacios en los mercados de locales comerciales e incluso de oficinas.
- 2) Industrias de productos de alto valor no orientadas a mercados locales. Generalmente no son impactantes en el sentido ambiental, ni tienen grandes presiones de acceso, por lo que pueden encontrarse en cualquier parte de la ciudad.
- 3) Gran industria básica, las cuales son impactantes ambientalmente hablando y requieren de grandes espacios, tienden a las zonas suburbanas; pero pueden permanecer en zonas centrales, cuando hay una importante inversión fija. Por sus requerimientos de espacio participan de manera eventual en los mercados de suelo. Requieren inmuebles especiales.
- 4) Industrias portuarias.
- 5) Industrias integradas a lo largo de las vías de comunicación. Son industrias con fuertes necesidades para contactos y comunicación, que dependen mucho de la tecnología y la innovación, tienden a aglomeraciones industriales en las periferias urbanas, comúnmente en parque y ciudades industriales.
- 6) Industrias suburbanas como consecuencia del proceso de descentralización. Pueden ser de todo tipo y están muy asociadas a los desarrollos industriales suburbanos planificados por lo que compiten en mercados inmobiliarios definidos.

FACTORES DE LOCALIZACION DEL USO DE SUELO INDUSTRIAL:

Al igual que otras actividades como el comercio y servicios, la industria tiene presiones de localización, pero en este caso no tiende al acceso directo a los clientes, sino a otros factores de la Al igual que otras actividades como el comercio y servicios, la

industria tiene presiones de localización, pero en este caso no tiende al acceso directo a los clientes, sino a otros factores de la producción, como son las materias primas, la mano de obra, el mercado, las fuentes de energía y otros.

Kunz (1995, p.15) señala que según la teoría clásica de la localización industrial, "las decisiones de localización de la industria buscaban minimizar los costos de acceso a los factores citados para así maximizar los beneficios, sin embargo, al igual que ha sucedido con el comercio, con el avance tecnológico en la producción y en los transportes se están presentando nuevas condicionantes que modifican de manera profunda la lógica de la localización industrial, en general, se tiende a una liberación de las presiones de localización, desde los niveles internacionales hasta el interior de la ciudad".

En cuanto a la elección de la localización, ésta se realiza después de valorar las ventajas relativas que ofrecen para la actividad en cuestión otras localizaciones alternativas (Goodall, 1977, p. 200).

Las localizaciones resultantes podrían clasificarse en las orientadas hacia las materias primas u orientadas al mercado, pudiendo ser intermedias, cuando ninguna de tales atracciones jugase un papel importante para determinar su ubicación (Ibid. p. 201). Así la localización del uso de suelo industrial resultante dependerá de la atracción que más actúe, ya sea la fuente de los factores productivos o bien el mercado (Valverde, 1999, p. 4).

Según Goodall (1977, p. 201 y 202), predominan las localizaciones de maximización del beneficio en los puntos de origen de los materiales cuando éstos pierden en el proceso productivo una parte considerable de su peso o volumen, cuando son más perecederos que el productor resultante o cuando, por otras razones, su transporte resulta más caro que el de los productos terminados. Se darán localizaciones orientadas al mercado en los supuestos contrarios.

Un factor que influye en los casos anteriores son las tarifas del transporte, pues una elevación en éstas reforzará el comportamiento mencionado.

Es importante percatarse de que la elección de emplazamiento por el fabricante también puede verse influida por factores locales, tales como la cantidad de espacio disponible, el lugar de residencia del director gerente, la disponibilidad de medios públicos de transporte para los obreros, la facilidad de acceso a

otras actividades subsidiarias o auxiliares,...la dotación existente de servicios públicos y las posibles diferencias que se den en el régimen impositivo local (Goodall, op. Cit., p. 212 en Valverde, 1999, p. 5).

Otro factor de localización industrial son las diferencias entre precios del suelo entre unas y otras zonas urbanas, son significativas debido a la capacidad relativa que posee la industria para competir por el suelo urbano.

Un factor que también influye en la decisión locacional de la industria es la escala de funcionamiento que está relacionada con la cantidad total de suelo que necesita (Ibid. p. 207).

El medio ambiente (tratado por Kunz, 1995, p. 13 como un determinante locacional no económico del uso de suelo) se trata, en realidad de un conjunto de influencias de sus diversos componentes como lo son el sustrato geológico, la hidrografía, la topografía, los vientos, la orientación, los niveles de contaminación atmosférica, la basura, el ruido, aguas residuales y muchos otros; donde algunos de ellos pueden revalorar el suelo o hacerlo más o menos apto a la industria; un ejemplo de este factor es el considerado por S. Chapin en donde los suelos con menos de 5% de pendiente son los aptos para la localización de la industria.

**FACTOR
AMBIENTAL**

Por otro lado, la intervención del Estado puede influir de diversas maneras en los procesos de localización, así cuando su forma de intervención es mediante la creación de infraestructura, permite la existencia de industrias que requieran de ella (ej. parques industriales). Otra forma de intervención es por medio de normas ecológicas o similares que prohíben cierto tipo de industrias por el tipo de molestias o daños que causan al entorno urbano; y por medio de la zonificación que permite u obstaculiza la creación de industrias.

**FACTOR
POLITICO**

Dentro de los factores o determinantes locacionales económicos del uso de suelo industrial se encuentran las "economías de escala" o complementariedad, donde la especialización e interdependencia van de la mano, pero ello no siempre exige que las actividades relacionadas entre sí se encuentren íntimamente vinculadas espacialmente.

**ECONOMIAS
DE ESCALA**

Las economías de escala suceden cuando se reúnen en el espacio fases sucesivas del proceso de producción, debido a las ventajas que ofrece la concentración; así como al deseo de evitar los elevados costos de transporte que originan los productos intermedios.

De este modo se crean verdaderos complejos industriales, que constituyen la base de grandes zonas urbanas y hasta de conurbaciones (Goodall, 1977, p. 475).

Cuando cada una de las unidades está siendo beneficiaria de economías externas, se le conoce como complementariedad. Aunque es importante señalar en este punto, que los efectos de la cercanía entre las actividades no necesariamente son benéficos en todas las ocasiones, sino que se pueden dar efectos negativos que se traducen en mayores costos de funcionamiento o en una reducción de los beneficios para algunas actividades, dándose economías externas negativas o deseconomías, o dicho de otra forma "incompatibilidad".

Otro factor locacional económico que favorece la instalación de industrias en la ciudad son las economías derivadas de la urbanización que son "un tipo de economía externa positiva producida por las condiciones del entorno no urbano; las actividades se benefician de características de la ciudad como son las facilidades de transporte, el stock inmobiliario, la infraestructura y los servicios urbanos, incluso por las condiciones de producción del conocimiento y de la innovación tecnológica, así como por la presencia de un fuerte mercado potencial" (Ibid. p. 71).

El factor de la especialización entre las zonas urbanas, también juega un papel determinante en la localización industrial, pues hay una especialización de función como actividades particulares que aparecen asociadas, un ejemplo de ello son las ciudades industriales o ciudades dormitorio. Tal especialización causará un descenso en los costes de producción de los bienes y servicios o un incremento de los ingresos derivados de esa producción; o ambas a la vez. Así, un alto nivel de especialización supone la necesidad del intercambio y una interdependencia directa como indirecta (Goodall citado por Kunz, 1984, p. 64).

Cabe mencionar que todos los factores mencionados anteriormente son valorados distintamente según el tipo de actividad industrial y no explican bien la localización de la industria al interior de la ciudad, pero de forma general presentan el comportamiento del uso de suelo industrial. En cuanto a la localización hacia el interior de la ciudad, la industria en general muestra una tendencia favorable hacia las rutas de transporte y los medios de comunicación, dado que el contar o estar próxima a ellas le permite facilidad en operaciones de carga y descarga, aunque Goodall agrega que la "...pauta de distribución intraurbana de la industria manufacturera tiende a la dispersión

COMPLEMENTA-
RIEDAD

ECONOMIAS
DERIVADAS DE
LA
URBANIZACION

fuera del centro urbano, en el caso de que se trate de zonas urbanas industriales especializadas, con un marcado carácter lineal asociado a las vías de transporte fluvial y ferroviario e incluso a las carreteras radiales.

Las necesidades de mano de obra, las posibles vinculaciones con otras empresas y el mercado geográfico servido, son factores que contribuyen a determinar el grado de alejamiento del centro con que la empresa en cuestión se localiza" (Goodall citado por Valverde, 1999, p. 6).

Referidos a nuestro país, debido al tardío e incipiente proceso de industrialización – comparándolo con el de otros países desarrollados- la industria no se desarrollo totalmente, ni los factores mencionados son totalmente aplicables a nuestro país como en aquellos.

USO DE SUELO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

Existen muchas clasificaciones de tipos de comercios y de servicios, una de ellas es la clasificación de Johnson (1974 citado por Kunz, 1984, p. 32), en donde señala las actividades comerciales del centro en 4 grupos:

- 1) Venta al por menor, un ejemplo de esto son los grandes almacenes que dependen de una gran multitud de clientes. Venta al por menor especializada en calles comerciales con ciertos clientes muy dispersos, comercio con poco gasto en alquiler por lo tanto no se localizan en calles comerciales principales.
- 2) Venta al por menor especializada para clientela más general pero de poca frecuencia de compra. Un ejemplo de este tipo de comercio son las joyerías.
- 3) Venta al por menor no característica del área, éstas sirven a transeúntes y empleados, como por ejemplo restaurantes, peluquerías y otros.

TIPOS DE COMERCIO

En cuanto a los factores que determinan la localización del comercio y servicios, en los primeros tres tipos de comercio mencionados, la accesibilidad juega un papel fundamental, y para el cuarto tipo lo es la complementariedad (Ibid. p. 33).

En cuanto a los tipos de comercios y servicios fuera del centro (tratados detalladamente en la metodología) son:

- a) Jerarquía baja (comercio vecinal).
- b) Jerarquía media (comercio local).
- c) Jerarquía alta (comercio regional o especializado).

FACTORES LOCACIONALES DEL USO DE SUELO COMERCIAL Y DE SERVICIOS:

Antes de continuar con los factores locacionales del uso de suelo comercial y de servicios, es conveniente tomar la idea de Goodall B. que señala que "en la práctica raramente se da el caso de que exista una única localización bien definida que ofrezca a una actividad ventajas abrumadoras. En la práctica, ni la mejor localización es plenamente ideal, pues no hay localización alguna que posea el monopolio de todas las ventajas posibles con una ausencia completa de inconvenientes" (Goodall, 1977, p. 198).

Igualmente señala que para la unidad comercial concreta, la elección locacional debe considerarse como una parte de la decisión total de inversión. La localización influirá sobre la disponibilidad de factores como mercado y fuerza de trabajo (ibid. p. 198 y 199).

Las actividades comerciales y de servicios requieren servir un área mínima de mercado o umbral para que su oferta sea viable. Entre más especializado es el bien o servicio requiere un umbral más amplio; en cambio, cuando lo que se ofrece son bienes y servicios no especializados, el área de mercado es menor ya que toda la población demanda frecuentemente ese bien o servicio.

De lo anterior resulta una jerarquía comercial donde los centros más especializados son escasos y sirven grandes áreas, por lo que tendrán una distribución más abierta en la ciudad, por ejemplo los grandes subcentros comerciales; en el otro extremo están los centros de productos básicos, con pequeñas áreas de mercado, y por tanto, una distribución muy limitada (Kunz, 1995, p. 16). Entre estos dos extremos se dan diversos niveles de especialización y de tamaños de mercados que al sobreponerse en el espacio urbano dan lugar a una compleja red comercial que tiene una lógica propia.

FACTOR DE
ACCESO AL
MERCADO

Un factor de localización de los comercios es la atracción acumulativa, semejante a la complementariedad mencionada en el caso de la industria.

Los factores del comercio influyen de manera diferente en el comercio mayorista que en el comercio minorista. Así el comercio al mayoreo se beneficia de una localización central que le permite distribuir eficientemente al conjunto de la ciudad (Ibid. p. 14). Mientras que el desarrollo de la venta al por menor depende de los cambios en la oferta de bienes de los negocios de ventas al por menor y del cambio en la demanda de bienes. Así las pequeñas tiendas se localizan cerca o a un lado de las áreas residenciales, los supermercados que actualmente las han reemplazado en poca medida, prefirieron los grandes subcentros o localizaciones al exterior de las zonas desarrolladas, además de que frecuentemente son incapaces de encontrar el espacio que necesitan en los centros ya existentes (Kulke, 1992, p. 972). Los hipermercados y tiendas departamentales de autoservicio predominantemente escogieron localizaciones no integradas ofreciendo precios razonables, en grandes construcciones.

En cuanto a los negocios más pequeños, tales como farmacias, oficinas, tiendas de aparatos electrónicos de entretenimiento prefieren la proximidad a otros negocios y están frecuentemente integrados en las áreas comerciales en la ciudad. Debido a su tamaño, los grandes negocios con grandes espacios de venta (ropa, muebles, decoración de interiores, juguetes, entre otros) están totalmente limitados en sus opciones de ubicación.

El comportamiento del consumidor también juega un papel importante como factor locacional, pues éste desea (en la mayoría de las veces) reducir al mínimo las desamenidades que conlleva el ir de compras y la obtención de servicios. Mucho depende del tipo de artículo que necesita, de la urgencia de la necesidad, de la frecuencia con que compra cada consumidor concreto, el grado de selección deseado y del valor de la mercancía en relación con el importe de los ingresos del consumidor. Así, los costes de los desplazamientos efectuados para ir de compras pueden ponerse en relación con el valor de los bienes adquiridos, para obtener una medida de las ventajas que ofrece la proximidad a las tiendas.

Otro tipo de comercio conocido como "informal" y que debe ser tratado por su presencia en la Ciudad de México, generalmente se localiza sobre espacios públicos como aceras, instalaciones del metro y otras (busca generalmente el tráfico peatonal), por lo que "su efecto sobre el mercado inmobiliario sólo se da en términos

**FACTOR
CANTIDAD DE
ESPACIO
DEMANDADO**

**COMPORTA-
MIENTO DEL
CONSUMIDOR**

**COMERCIO
INFORMAL**

de las externalidades negativas, es decir, de la desvalorización que provocan de los inmuebles aledaños” (Kunz, 1995, p. 21), ya sean estos últimos comerciales, habitacionales o cualquier otro uso.

En conclusión este tipo de uso de suelo ha tenido gran crecimiento en la Ciudad de México como consecuencia de la terciarización de la economía en general.

REESTRUCTURACION URBANA

La reestructuración urbana es el proceso de transformación de la trama urbana; sin embargo va más allá de una simple transformación, pues origina un cambio morfológico, funcional, estructural y social en la zona afectada, por lo que se reconoce a la reestructuración urbana como un fenómeno de transformación completa (Goodall, 1977, p. 352).

La reestructuración urbana también implica un cambio en las localizaciones y tal cambio puede resolverse de dos maneras, a largo plazo o a corto plazo. Estos dos tipos de reestructuración pueden adoptar a su vez diferentes modelos que pueden o no estar relacionados con el comportamiento del mercado.

- Reestructuración de largo plazo. Donde el acomodo de las actividades se da sobre la nueva construcción en las zonas de expansión de la ciudad y sobre el stock antiguo. El primer caso supone la comercialización del suelo, es decir, para que se dé una nueva actividad, ésta tiene que ocupar un inmueble nuevo sobre un terreno que debió entrar al mercado en algún momento. En este tipo de reestructuración se da el crecimiento urbano cuando la ciudad tiene espacio disponible para su expansión; entonces tal ocupación se puede dar de dos formas:

a) Ocupación informal o ilegal: caracterizada por asentamientos desarrollados en la periferia de la ciudad, sobre terrenos no aptos para el desarrollo urbano, que son difíciles de urbanizar y carecen de todo tipo de servicios, por consecuencia presentan condiciones de insalubridad, y los servicios – sí es que se llegan a tener – son obtenidos de manera clandestina, la Ciudad de México tiene varios

REESTRUC-
TURACION
URBANA

REESTRUC-
TURACIÓN A
LARGO
PLAZO

ejemplos como lo fueron en su tiempo Santo Domingo de los Reyes, Santa Úrsula y otros.

Generalmente se inician mediante invasiones u ocupación directa del suelo, denominado "colonias paracaidistas" y por la ocupación a través de un propietario reconocido, realizada mediante contratos privados de compraventa sin carácter oficial proporcionados por los fraccionadores. Así, la producción ilegal de vivienda, implican una posesión del espacio que no está garantizada por ningún título de propiedad sino por la ocupación de hecho.

El segundo caso de localización de actividades a largo plazo es el Redesarrollo. Sin embargo para entender el redesarrollo es necesario tener claro el concepto de la vida económica del edificio, concepto relacionado con el valor del suelo y con el precio del mismo, y que se define como "el tiempo durante el cual el valor del edificio (el valor capital actual de la futura corriente de beneficios netos que se espera percibir como consecuencia de su utilización) es mayor al valor del terreno que ocupa, es decir, se obtienen mayores beneficios de la explotación del suelo dedicado a otra actividad. Por esto, la vida económica de un inmueble es fundamental en la decisión de demolición y sustitución. Cualquier terreno o edificación cambiará cuando se ofrezca por su aprovechamiento más de lo que pagan sus ocupantes actuales, ya sea en términos de compra-venta o de arrendamiento" (Kunz, 1995, p. 34).

En la práctica la vida económica del edificio tiene un amplio margen de variabilidad, y termina, no porque la estructura se haya gastado físicamente, sino como consecuencia de los cambios operados en la demanda- que reflejan alteraciones en la accesibilidad, en las ventajas ambientales, en las pautas económicas, sociales y tecnológicas-, así como en los materiales utilizados y en los servicios que se espera obtener en las edificaciones modernas (Goodall, 1977, p. 351).

Resulta importante señalar la diferencia entre los períodos de tiempo de vida física y de vida económica del edificio pues no son los mismos, la duración de la segunda se determina fundamentalmente atendiendo a la capacidad de obtención beneficios que ofrece el edificio, más que a la durabilidad de su estructura.

Dentro de la vida económica del edificio, Goodall (1977, p. 348) señala diferentes fases como:

REDESARROLLO

VIDA
ECONOMICA
DEL EDIFICIO

1a. Fase: constituida por la sustitución del aprovechamiento original por otro, pero con poca o ninguna modificación de la estructura; el nuevo aprovechamiento puede suponer una actividad nueva de orden superior o bien, un incremento en la intensidad de la utilización por parte de la misma actividad para aumentar los ingresos y alargar la vida económica del edificio.

2a. Fase: caracterizada por la conversión o modificación parcial del edificio para un mejor acomodo a los nuevos ocupantes. Esto es más probable si la localización cuenta con buen acceso.

3a. Fase: en donde finalmente el edificio es derribado y reemplazado por otro.

Tales fases no necesariamente se presentan en todos los edificios ni con la misma duración de las fases, pero derivan su utilidad en la forma que muestran el proceso de adaptación que se da en el stock de la zona urbana para acomodar las cambiantes demandas que se producen.

Así, el redesarrollo se induce cuando la vida económica de un edificio ha terminado, entonces conviene absorber los costos de demolición y construcción de un nuevo edificio. En el redesarrollo se pueden presentar dos situaciones semejantes al caso de la incorporación del suelo urbano en relación al mercado. La primera cuando no existe una diferencia de tiempo significativa entre la transacción inmobiliaria, el redesarrollo y la aparición de la nueva actividad, situación en la cual el mercado es una función de la estructura provocada por la nueva actividad, no obstante, puede darse el caso de que no exista transacción, ya que el mismo propietario puede promover el redesarrollo y la nueva actividad. En la segunda situación, sucede lo contrario, es decir, puede haber una diferencia importante entre la transacción.

A su vez, Goodall (1977, p. 349) toma más en cuenta la demanda y señala que la modificación física de un edificio para adecuarlo a su nuevo ocupante sólo será provechosa cuando la demanda alcance un cierto nivel. Con mucho menos frecuencia existe base económica que justifique la demolición y sustitución. El "redevelopment" o redesarrollo en forma de expansión vertical, permitirá entonces unos aprovechamientos de orden superior o la intensificación de los existentes (en el caso de emplazamientos urbanos significa edificios más altos que los anteriores levantados en el terreno).

En cuanto a la razón lógica que induce a la realización del redesarrollo depende de la propia estimación que verifica el promotor/dueño respecto del presunto ingreso que ha de derivarse en el futuro del nuevo inmueble, comparándolo con los costes de construcción y funcionamiento del edificio nuevo, los costes de remoción de la estructura, los ingresos perdidos por la demolición del actual edificio (Goodall, 1977, p. 352y 353).

Igualmente resultará provechoso si se realiza a gran escala y en toda el área, pero no cuando se acomete respecto de un sólo edificio aislado. En tales circunstancias, es claro que cada propietario aisladamente sólo obtendrá beneficios como consecuencia de la inversión que realice en su inmueble si sus vecinos siguen su ejemplo; el redesarrollo a retazos tan sólo mejora la eficiencia del área urbana en cuanto que impulsa sus funciones en la medida en que un edificio es reemplazado por otro más moderno, pero tanto el trazado del área urbana como sus vialidades, servicios públicos y otros, pueden seguir envejeciendo igual que antes (Ibid. p. 352 y 353).

Aquí surge la gran necesidad por parte de los planificadores urbanos en cuanto a la sustitución del stock viejo y anticuado por otro nuevo, y de saber determinar lo que se desea construir, cómo debe construirse y dónde ha de localizarse cada edificación de las comprendidas en el proyecto de redesarrollo.

2. Reestructuración de corto plazo. En este caso el acomodo de actividades a corto plazo se da sobre los inmuebles ya existentes, ésta es la forma de reestructuración interna de los usos de suelo más importante porque es la más sencilla y casi siempre la primera manifestación en un proceso de cambio de uso. Así, la modificación del patrón urbano básico y del stock actual de edificaciones constituye un proceso de adaptación (Ibid. p. 346).

REESTRUCT. A
CORTO PLAZO

El cambio de uso de suelo se da cuando, en una situación de competencia perfecta, una nueva actividad es capaz de pagar más por un espacio que la actividad que ocupa ese espacio (proceso conocido como SUSTITUCIÓN, en donde antes de llegar a la demolición del edificio podrán producirse cambios en la titularidad del dominio y en su aprovechamiento, cuando los posibles usuarios están dispuestos a pagar más por el inmueble que los usuarios

SUSTITUCIÓN

actuales). La primera reacción en contra de la competencia es la intensificación en el uso del espacio o la elevación de rentas (Ibid. p. 346).

En esta primera etapa no suele haber intercambio inmobiliario. Pero en la segunda etapa es el cambio de uso en el inmueble, lo que probablemente implique alguna forma de remodelación y una transacción inmobiliaria (proceso conocido como SUSTITUCIÓN CON MODIFICACIÓN, en donde el edificio original no está especialmente proyectado para el nuevo aprovechamiento, y las modificaciones y adaptaciones precisas – si es que se realizan – se consiguen mediante alteraciones de su interior, dejando intacta la obra de estructura del edificio), (Ibid. p. 346); en esta situación no existe un desfase temporal entre la acción del mercado y la localización de la nueva actividad, por lo que el comportamiento de aquél puede verse como producto de la reestructuración. Esta forma de sustitución de usos es una de las más comunes y de las que más claramente afectan al mercado (Kunz, 1995, p.32).

Así, en la reestructuración urbana que implica múltiples cambios individuales de los usos de suelo, tales cambios no son aleatorios – a diferencia de lo que pudiera pensarse –, sino que están dirigidos por una serie de factores económicos, en ciertos períodos de tiempo y en ciertos espacios; son cambios que se pueden ubicar en algún tipo de sucesión definida de usos (Ibid. p. 30). Sin embargo, para que se den tales cambios de uso, generalmente se requiere una transferencia de los inmuebles de unos usuarios a otros, y por tanto, un intercambio de mercado. Y como los cambios de uso no son aleatorios – como se había mencionado – sino concentrados espacial y temporalmente se crean condiciones específicas de mercado en términos de volumen de la oferta, del nivel de transacciones y del nivel de precios (Ibid. p. 30).

FACTORES DE LA REESTRUCTURACIÓN URBANA:

El origen de la reestructuración se encuentra en los cambios demográficos, económicos, tecnológicos y culturales que se dan en la ciudad y que generan:

- a) Nuevas necesidades de localización de las actividades.
- b) Nuevas demandas que a su vez suponen nuevas actividades que requieren localizarse en lugares en donde la oferta de esas actividades puede introducirse en el mercado (Kunz, 1995, p. 30).

FACTORES

Así las iniciativas en los niveles político, económico y social son esenciales, y en efecto, prerequisite indispensable para el cambio real, sin embargo, también es importante considerar al medio ambiente físico y de qué manera será capaz de servir de forma más equitativa las políticas de cambio y crecimiento urbano.

Los cambios en el crecimiento de la población son una de las principales fuentes de cambio, pues en muchas ciudades como la nuestra, los cambios demográficos alteran drásticamente el tamaño y la composición de la población, modificando la demanda básica de servicios, recreación y vivienda. El crecimiento, por tanto, se reflejará en el establecimiento de unas pautas espaciales cambiantes de localización de actividades, de intensidad de utilización del suelo y de valores del mismo (Goodall, 1977, p. 381). Tal crecimiento urbano también hace que aumente el tamaño del mercado. Igualmente se puede suceder una expansión hacia el exterior de las áreas residenciales o una densificación (Ibid. p. 381).

También influye aunque de modo subjetivo, y por lo tanto difícil de medir, son los cambios culturales o en el comportamiento de la población. Un ejemplo son las modas en el tipo de residencia o en la ubicación de la misma.

Los cambios en la accesibilidad pueden favorecer una expansión de la mancha urbana, pues las mejoras en condiciones de movilidad de la población (en parte por el uso masivo del automóvil y otros nuevos sistemas de transporte) harán que localizaciones que antes no eran atractivas para ciertas actividades, lo sean a partir de que cuenten con una mayor accesibilidad, y al mismo tiempo se puede dar un declive en localizaciones que antes eran muy atractivas debido a la apertura de nuevas opciones. Lo anterior también se ve favorecido por los amplios sistemas de información y de comunicación (Ibid. p. 381).

Igualmente los cambios en la economía del país tienen lugar en la reestructuración, pues la estructura y crecimiento urbanos se ven fundamentalmente afectados por los cambios acaecidos en la base económica de la zona urbana. Con su crecimiento el área urbana puede adquirir funciones nuevas y ampliar las antiguas, alterando así las relaciones intraurbanas, aumentando la extensión física de la zona y dando lugar a una reorganización interna de las actividades. En cuanto a esto último, se creará una

CAMBIOS EN EL CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN

CAMBIOS CULTURALES

CAMBIOS EN LA ACCESIBILIDAD

CAMBIOS EN LA ECONOMÍA

presión más fuerte en el centro de las actividades de oficinas y administrativas (en general terciarias) sobre el uso de suelo residencial (Ibid. p. 381).

Igualmente si cambia la especialización económica en el proceso de crecimiento de cualquier zona urbana pueden desaparecer los sectores originariamente especializados para ser reemplazados por otros distintos. Por otro lado un cambio en la economía como una mejora económica, hará que se eleven los ingresos y con esto la capacidad de las unidades domésticas por adquirir bienes entre ellos la vivienda, productos derivados de la industria, comercio y servicios. En el caso de las viviendas, muchas de ellas se remodelarán o se reconstruirán, con los comercios sucede algo similar, las tiendas de conveniencia de la esquina, se convierten en tiendas especialmente destinadas para los nuevos residentes de la zona, las instalaciones industriales se rehabilitarán o cambiarán de localización, también pudiendo ampliar el mercado de trabajo. Todo lo anterior se verá reflejado en la mayor o menor demanda de ciertas localizaciones según el tipo de actividad demandante dándose una mayor competencia por espacios (Ibid. p. 381).

En cuanto a los cambios en la inversión: una mayor inversión en el sector económico permitirá la expansión de polos especializados y consecuentemente redefinirá la relativa relevancia de actividades dentro de la ciudad, también permitirá la creación de nuevas industrias o empresas lo que dará una nueva estructura a los usos de suelo urbanos.

Los cambios a una mayor inversión también juegan un papel importante en la nueva construcción, en el caso de la vivienda, la oferta de vivienda se verá favorecida dando lugar a una mayor movilidad residencial y la inversión en la vivienda se traduce en mantenimiento, lo que frenará el deterioro físico y hasta funcional algunas ocasiones; en el caso de la industria se verá reflejada en una mejora económica nacional, en el caso del comercio se dará una mayor dinámica a las actividades terciarias y las relacionadas con éstas. Pero un cambio en la inversión también puede ser negativo, es decir que no haya inversión, entonces se puede dar un estancamiento de la economía en general y un deterioro físico de la ciudad. Teniendo este último un rol muy importante en la reestructuración urbana.

Así el deterioro urbano se puede definir en dos formas:

- Deterioro descriptivo: cuando sucede alguna pérdida de población o empleos en un área urbana.

CAMBIOS EN LA INVERSION

DETERIORO URBANO

- Deterioro funcional: que significa cambios que son socialmente no deseados porque reducen la capacidad de una ciudad o área metropolitana para ejecutar efectivamente sus funciones sociales. Este deterioro se explica porque toda área urbana tiene ciertas funciones sociales básicas que contribuyen al bienestar de sus residentes y de la sociedad en general, entonces cualquier cambio que reduzca la capacidad para realizar tales funciones contribuirá a lo que llamamos "deterioro funcional" - entendiendo una función social en un área urbana como una actividad que provee importantes beneficios a los residentes locales y a la sociedad en conjunto. La actividad puede envolver a las personas que ahí viven, trabajan o visitan el área, a las estructuras físicas localizadas ahí y las interrelaciones entre esas personas y las estructuras (Bradbury, Downs y Small, 1982, p. 19).

Cabe mencionar que no siempre un deterioro físico conduce a un deterioro funcional, ni viceversa; pues se pueden dar de manera independiente.

Al mismo tiempo, el deterioro urbano no es un proceso homogéneo, sino que puede ser causado por alguna de las diferentes combinaciones de factores, algunos de ellos son:

- * El empleo, pues es una medida que nos permite conocer el tamaño urbano, y también es una medida para entender el deterioro urbano. El empleo es una entrada para la producción de bienes y servicios por lo tanto un cambio en éste se refleja en deterioro urbano. Así, una pérdida en el empleo daña el funcionamiento del área urbana desde el punto de vista de sus residentes, causando deterioro funcional por definición.
- * Pérdida de población, pues la demanda de vivienda tenderá a abaratar los valores de propiedad (en términos relativos) al menos en algunas partes de la ciudad. Igualmente la pérdida de población hace que los residentes de altos ingresos se muden y se puede provocar concentraciones de propietarios de bajos ingresos o pobres que producen condiciones adversas. Entonces, muchos de los costos del deterioro urbano se concentran fuertemente sobre grupos particulares, especialmente los pobres.
- * Una intervención estatal ineficiente, en la cual no se dirijan adecuadamente los fondos para la renovación y redesarrollo en zonas viejas o deterioradas. Al mismo tiempo muchas de las políticas causan o agravan el deterioro

urbano porque violan las condiciones bajo las cuáles, la teoría económica predice las consecuencias económicas que son óptimas y eficientes, esto implica que la intervención pública debe participar correctamente en el proceso, lo cual es socialmente deseable (Bradbury, Downs y Small, 1982, p. 19).

Otro factor muy subjetivo, es el miedo de algunos inversionistas por dirigir más fondos hacia áreas de deterioro pues creen que nadie posteriormente les comprará las propiedades, lo que intensificará el proceso.

Generalmente el deterioro se entiende en oposición al crecimiento y una manifestación del mismo en un vecindario envuelve un decaimiento físico de las estructuras y un decremento en el estatus socioeconómico de los residentes, pues los dueños de las viejas viviendas deterioran sus unidades porque no obtienen rentas suficientes para cubrir los costos de renovación, abandonan sus unidades produciendo efectos negativos que reducen el atractivo del vecindario; tales efectos menguan los incentivos de los dueños alrededor para mantener sus propiedades y así se genera el deterioro en todo el vecindario.

El desproporcional retiro de población de altos y medios ingresos de las ciudades, aumento de impuestos locales, deterioro de servicios públicos, pérdida de economías de aglomeración, decremento de economías de escala, tendencia al deterioro físico, incluso altos niveles de contaminación y otras desamenidades como congestiones de tráfico, son algunas características del deterioro urbano.

POLÍTICA URBANA COMO FACTOR DE LA REESTRUCTURACIÓN URBANA

En lo referente al factor político (planificación urbana), los órganos de poder central pueden encontrarse en la posición de influir sobre la eficiencia económica de todo el sistema urbano. Las metas económicas nacionales - pleno empleo, estabilidad, desarrollo y otros - exigen la planificación del empleo de los recursos (Goodall, 1977, p. 521-527).

Por tanto, las políticas nacionales deben atender a la localización, tamaño y función de las zonas urbanas que se han de preferir por razones de interés social.

**INTERVENCIÓN
PÚBLICA**

Por su parte, Parry L. (1984, p. 185 y 186) señala dos formas de intervención pública en el uso y reestructuración urbana: el ejercicio de cierto control sobre las decisiones de urbanización del sector privado y la otra, generación de propuestas para la urbanización pública.

Reforzando lo anterior, Smith y Feagin (1987, p. 17) consideran que "las ciudades cambian no sólo como una resultante de las necesidades del capital global o local, sino también como el resultado de las políticas estatales en los niveles nacional y local... el cambio en los patrones de desarrollo urbano se le considera como un efecto a largo plazo de acciones tomadas por actores políticos y económicos que operan en una compleja y cambiante matriz de fuerzas económicas y políticas, tanto globales como nacionales.

Un ejemplo son los programas para la mejora de la vivienda y otras estrategias gubernamentales que tienen como fin "la provisión de vivienda mejor equipada (de elementos y servicios) a los sectores de ingresos bajos" (Sunil, 1996, p. 753). Otro ejemplo son las políticas públicas que responden al deterioro urbano por medio de cambios en muchas de las disposiciones existentes en las políticas federales en favor de construcción nueva, sobre renovación, mantenimiento o nueva construcción en ciudades viejas (Bradbury, Downs y Small, 1987, p. 14). Así el rol político se debe basar en ayudar a la sociedad urbana a adaptarse al deterioro o a contrarrestar sus impactos más indeseables (Ibid. p. 14). Por lo tanto la intervención pública toma parte en el proceso de reestructuración y a la vez lo condiciona.

Otro tipo de intervención pública que influye en la reestructuración urbana son los impuestos a los propietarios, pues al aplicarse a toda clase de suelo, el impuesto hará que algunas personas quieran deshacerse de sus propiedades o reducirlas e inducirá a que se den ciertos usos de suelo; pero también hará que otros se sientan menos interesados en participar en el mercado inmobiliario.

Una forma inmediata de intervención pública es la zonificación de uso de suelo, que tiene fuertes efectos (la mayoría negativos en el caso de ser una zonificación muy rígida), sobre la estructura urbana, sobre los mercados inmobiliarios y sobre la propia economía de la ciudad, siendo algunos:

- Ineficiencia económica al obstaculizar la actividad económica y el empleo; obstruye los procesos de sustitución de usos, y por tanto, de renovación urbana, favoreciendo el deterioro;

ZONIFICACIÓN

afecta la competencia y los mercados inmobiliarios, favorece la creación de monopolios tanto inmobiliarios como de otros productos y servicios; y evita la densificación y favorece la expansión aumentando los costos de urbanización, burocracia y aumento de costos en las actividades y genera corrupción.

- Inequidad social, ya que se provoca la transferencia de externalidades negativas y su concentración; favorece la
- Daño ambiental, ya que al favorecer la expansión de la ciudad se originan mayores recorridos y mayor contaminación (Kunz, 1995, p. 12).

PROCESOS DE VALORIZACIÓN Y DESVALORIZACIÓN

Los procesos de valorización y desvalorización juegan un papel muy importante en el proceso de reestructuración urbana. Respecto a tales procesos Kunz (1995, p. 33) menciona que son particularmente importantes, pues nos permiten comprender la eficiencia en el uso de una localización por parte de una actividad, y por tanto, la capacidad que tiene para competir por esa localización, de tal manera que resulta más clara la competencia en el mercado inmobiliario que, a su vez, provoca cambios de uso en el suelo.

Son diversos los factores que provocan una valorización en una zona determinada como: mejoras a la accesibilidad, introducción de infraestructura, algunos factores sociales como modas en la ocupación; introducción de usos recreativos, mejoras en el ambiente, inversión de capital y otros, dando como resultado usos más rentables que los anteriores.

En cuanto a los factores del proceso de desvalorización también son variados, algunos de ellos son: el deterioro o envejecimiento acelerado del barrio o deterioro de algún vecindario aledaño lo cual puede expandirse a otros vecindarios desvalorizándolos (Megbolugbe, Hoek-Smith y Linneman, 1996, p. 1783), baja capacidad monetaria para mantenimiento, contaminación ambiental, problemas sociales como delincuencia e inseguridad del vecindario y otros.

VALORIZACIÓN

DESVALORIZACIÓN

PROCESOS ESPECIALES:

Existen muchos procesos especiales (se les llama de esa manera para diferenciarlos de los antes mencionados) que tienen lugar dentro del proceso de reestructuración urbana. Uno de ellos es el cambio y movilidad residencial.

El cambio residencial se da cuando una unidad doméstica cambia su localización residencial, con frecuencia provoca una reacción en cadena, puesto que el alojamiento que queda libre puede ofrecer a otra unidad familiar una oportunidad de mejorar su nivel de vivienda. La naturaleza de la oferta de viviendas de nueva planta será un factor importante para determinar que unidades domésticas obtienen casa nueva y, por tanto, para saber el número y tipo de las casas de segunda mano que quedan disponibles para otras unidades familiares.

Entonces el cambio residencial (o también llamado proceso de movilidad residencial) es un proceso que envuelve las decisiones de las familias y tiene un lugar importante el ciclo de vida, pues la mayor función de la movilidad es el proceso por el cual las familias ajustan sus viviendas a las necesidades de vivienda generadas por los cambios en sus ingresos o en la composición de las familias que acompañan los cambios en el ciclo de vida (requerimientos de espacio). Así los cambios en el ciclo de vida de las familias o en sus ingresos precipitarán el movimiento y determinarán el destino de tal movimiento (Short en Bourne, 1982, p. 195 y 198).

Por lo tanto, los patrones de movilidad residencial se reflejan en la estructura social de áreas residenciales. Por ejemplo las familias de bajos ingresos actúan en la movilidad residencial, siendo sus factores: incremento en las rentas por lo que tienen que buscar lugares más accesibles, alto deterioro físico de las viviendas y otros (Ibid. p. 198).

A su vez, Sunil Kumar (1996, p. 762) agrega otros factores que determinan la movilidad residencial como los costos y la disponibilidad del suelo (ya sea por compra o invasión) y la intervención gubernamental directa o indirecta (que afecta al acceso al suelo y/o a las oportunidades de renta).

En la mayoría de los casos el cambio y movilidad residencial dan lugar a un proceso: el FILTRADO, definido como el cambio que se produce en el valor real de una casa cuando se permite que pase a manos de unos nuevos ocupantes al ser abandonada por los anteriores (Lowry citado por Goodall, 1977, p. 290). Y

CAMBIO RESIDENCIAL

FILTRADO

como se verá posteriormente es un proceso eminentemente económico que toma parte en la reestructuración urbana.

Este proceso no distingue grupos, es decir, se presenta entre todos los grupos; así un determinado grupo aspirará a las viviendas desocupadas por el grupo superior más las nuevas creadas para su propio nivel. En el caso de la vivienda se puede mejorar siempre y cuando el proceso sea activo, o sea, cuando los cambios en los precios de la vivienda son más rápidos que los de la calidad (Kunz, 1995, p. 36) y esto sucede cuando se producen más unidades que familias.

El filtrado puede tener su origen en la desinversión del propietario, al ver que sus ingresos son menores que los costos de mantenimiento, y con esto la vivienda se deteriora y se genera el proceso (Ibid. p. 36), o al contrario en un aumento de ingresos que hace que la familia pretenda mejores condiciones de vivienda.

Así Grigsby (1963 citado por Megbolugbe, Hoek-Smith y Linneman, 1993, p. 1781) especializado en el tema, puntualiza en que la disponibilidad de vivienda de bajos ingresos depende del comportamiento del consumo de vivienda de los grupos de alto ingreso. Al contrario de las familias de alto ingreso que se pueden permitir nuevos hogares construidos, los de bajo ingreso deben aceptar lo que hay en el stock de vivienda a los precios que ellos puedan permitirse, lo que dará como resultado el filtrado.

Otro autor, Short se basa en el modelo de Hoyt (1939) de forma y crecimiento urbano sectorial, basado a su vez en el crecimiento de áreas residenciales de alto estatus y plantea que la expansión del uso de suelo residencial ocurre por la obsolescencia de las casa existentes y el deseo de las familias de estatus alto de comprar nuevas casas para mantener su estatus. Entonces la vivienda es dejada vacante y subsecuentemente ocupada por familias de ingresos más bajos (Short en Bourne, 1982, p. 192). Sin embargo, se debe tener en cuenta que este modelo de filtrado fue hecho en una sociedad desarrollada, donde sólo las familias de altos ingresos pueden acceder a viviendas nuevas, pero también existe el sector público en otros países donde las familias de bajos ingresos sí pueden acceder a casas nuevas gracias a algunos apoyos que se les proporciona. Así, donde el mercado de vivienda no está totalmente dominado por tales fuerzas del mercado, el proceso de filtrado no es tan rígido como lo puntualiza Hoyt.

Por otro lado, Firey (1945) hablaba de cómo el rol cultural impide el proceso de filtrado, pues el apego sentimental hacia algunas áreas frena o entorpece el movimiento hacia afuera de las familias.

Aunado a lo anterior, al revisar la literatura existente respecto al proceso de filtrado es fácil percatarse de que es un tema muy polémico y del cual se ha escrito mucho. A continuación presento algunas consideraciones hechas por otros autores al respecto:

- Ratcliff (1949 citado por Megbolugbe, Hoek-Smith y Linneman, 1996, p. 1781), caracteriza a su vez al filtrado como un cambio en la ocupación de altos ingresos a un grupo de menores ingresos.
- Fisher y Winnick (1961 citado por Megbolugbe, Hoek-Smith y Linneman, 1996, p. 1781), definen el filtrado como un cambio descendente en el precio relativo (o renta) de una unidad.
- Megbolugbe, Hoek-Smit y Linneman (1996, p. 1783), afirman que tal transición de altos ingresos a ocupantes de menos ingreso no necesita estar acompañada por un deterioro a priori en la calidad de la vivienda o en la reducción de precios en un vecindario.
- Kunz (1995, p. 36) menciona que la dinámica y dirección del proceso de filtrado está determinada por la interrelación de dos factores: el promedio de construcción de viviendas y el promedio de formación de familias. Si hay más oferta que demanda (el primer promedio supera al segundo) el proceso se acelera y se puede dar una mejora general en las condiciones de vivienda, por el contrario, si la demanda es mayor, entonces el proceso tiende a detenerse, con el consecuente deterioro de las condiciones de vida.

En cuanto a las repercusiones del proceso de filtrado, dependerán del carácter y localización de la construcción de nueva planta, que pone en marcha la reacción en cadena de los cambios de alojamiento a lo largo y a lo ancho del mercado urbano de la vivienda. En realidad, no todas las casas dejadas disponibles serán ocupadas por grupos de ingresos inferiores sino que también pueden ser adaptadas a otras actividades como oficinas o industria ligera, lo que representa otro proceso tratado anteriormente (sustitución con o sin modificación).

El proceso de GENTRIFICACION es otro proceso especial, siendo a su vez una variación del proceso de filtrado.

La gentrificación es la "reversa" del filtrado, especialmente es el movimiento de familias de alto ingreso hacia dentro de la

GENTRIFICA-
CIÓN

ciudad en donde compran o rentan viviendas ocupadas previamente por otros grupos. Algunos de sus factores son:

- a) La valoración de familias de alto ingreso por lugares dentro de la ciudad como un lugar para vivir pues los costos del "commuting" (traslado diario del lugar de trabajo al lugar de residencia) se incrementa cada vez más.
- b) Las acciones estatales y otras institucionales que se benefician con el regreso de ésta población, pues se incrementan los precios de las viviendas (Short en Bourne, 1982, p. 194).

En resumen, el proceso de filtrado describe el movimiento hacia afuera de los grupos de altos ingresos mientras que la gentrificación explica el movimiento de grupos de alto ingreso hacia dentro de la ciudad. Al interior de la ciudad los dos procesos pueden ocurrir al mismo tiempo en diferentes zonas.

MERCADO INMOBILIARIO COMO MECANISMO DE REESTRUCTURACIÓN URBANA:

El mercado inmobiliario es un conjunto de actividades por y a través de los cuales se dan intercambios de propiedades y en donde los derechos del suelo y de los inmuebles son transferidos (Mattingly en Devas, Nick y Rakodi, 1993, p. 102). Así en la mayoría de los casos el mercado inmobiliario es un medio que dinamiza el proceso de reestructuración urbana.

MERCADO INMOBILIARIO

Al respecto, Miron J. (1982 en Bourne, 1982, p.124) señala que el mercado inmobiliario puede ser visto como un patrón de equilibrio espacial generado por principios económicos. La localización de uso de suelo urbano es determinada por un mercado de suelo en equilibrio, donde cada porción de suelo es asignada al más alto postor.

A su vez, Rothenberg, afirma que la heterogeneidad, durabilidad y localización fija en el caso de la vivienda (teniendo en cuenta que se trata de bienes únicos, con muchos atributos, inamovibles por lo tanto afectados por la localización), tienen poderosas implicaciones para la conceptualización del mercado de la vivienda, específicamente porque puede ser visualizado más adecuadamente como un conjunto de distintos submercados

relacionados entre sí, que contienen viviendas diferenciadas por una o varias características (Rothenberg citado por Kunz, 1995, p. 24). Tales submercados de diversos grados tienen complejidad y mutua superposición. Puede crearse uno de estos submercados como consecuencia de la existencia de diferencias locacionales significativas entre los distintos inmuebles objeto de compra y venta, o también surgen submercados como resultados de las diferencias que se dan en cuanto al tipo de los propios inmuebles; es aquí donde tiene lugar el concepto de "sustituibilidad cercana", la cual se refiere a que los inmuebles dentro de los submercados del mercado inmobiliario son cercanamente sustituibles entre ellos, por ejemplo una casa tiene sustituibilidad cercana con otra casa del mismo submercado o del submercado continuo o vecino (no necesariamente vecinos en términos espaciales).

Cabe mencionar que solamente una pequeña proporción de inmuebles de todos y cada uno de los tipos se encuentran en el mercado en un momento dado, es decir, no todas las unidades domésticas ni todas las actividades económicas participan activamente en cada período del mercado.

Existen una gran variedad de actores involucrados en el mercado inmobiliario, teniendo cada uno de ellos diferentes necesidades y patrones de consumo. De acuerdo a sus circunstancias específicas, cada actor determina de manera diferente el valor de uso y el valor de cambio de la tierra y edificios. Así, de acuerdo con Harvey (1973 citado por Iracheta, 1988, p. 137-140), los grupos principales de actores son:

- 1) Usuarios de vivienda: que en términos generales consumen vivienda de acuerdo a sus necesidades. El valor de uso es por lo tanto determinado desde posiciones individuales o familiares, y se orienta a una vivienda en particular en una localización específica. Dentro de este grupo existen:
 - Ocupantes irregulares que son usuarios que se ven forzados a acceder al suelo y vivienda de manera irregular conformando un mercado que se caracteriza por la ilegalidad o irregularidad en la tenencia de la tierra.
 - Ocupantes de su propia vivienda que generalmente están motivados por el valor de uso de suelo y vivienda. Sin embargo, ambos son también medios para acumular riqueza y por lo tanto el valor de cambio se convierte en consideración importante.
 - Arrendatarios, que tienen una racionalidad de acción más limitada acerca del valor de uso de la vivienda, lo que se

ACTORES DEL MERCADO INMOBILIARIO

traduce en falta de interés en reparaciones y mantenimiento, dado que el valor de cambio es en todo caso capitalizado por el propietario.

- 2) Usuarios de edificios no residenciales: si bien existe una multitud de usuarios de edificios no residenciales, destacan, los agentes económicos privados cuyo objetivo generalizado es la búsqueda de valores de cambio que proporciona fundamentalmente la localización del edificio que ocupan; es decir, este grupo procura localizaciones específicas que les permitan hacer más rentables sus actividades (Ibid. p. 137-140).
- 3) Arrendadores: este grupo opera con el objetivo básico de obtener valores de cambio. Aquellos arrendadores que alquilan parte de su propiedad, siendo al mismo tiempo ocupantes, están motivados por el valor de uso y el valor de cambio. Sin embargo los arrendadores profesionales, sólo se motivan por el valor de cambio. Estos intercambian dinero por el servicio que provee su propiedad (Ibid. p. 137-140).
- 4) Agentes inmobiliarios: al igual que los arrendadores profesionales, éstos grupos operan en el mercado para obtener valores de cambio. Su papel principal es el de intermediarios, obteniendo ganancias de la compra y venta de inmuebles o de cargar costos de operación por sus servicios (Ibid. p. 137-140).
- 5) Constructores-promotores: que como el grupo anterior, éste se interesa en el valor de uso de otros grupos sólo en la medida que le proporciona así mismo un valor de cambio. Este grupo construye edificios y viviendas; así las empresas promotoras y las constructoras tienen un gran interés en hacer efectivos los valores de uso necesarios para sostener sus utilidades, de ahí que los procesos de suburbanización, redensificación y rehabilitación urbana son sus principales áreas de interés (Ibid. p. 137-140).
- 6) Instituciones financieras: interesadas en la obtención de valores de cambio a través de financiar a otros para la creación de valores de uso. Su papel en el sector de la vivienda es sumamente importante ya que les proporciona grandes utilidades y seguridad de inversión, como consecuencia, estas instituciones aportan gran cantidad de recursos en vivienda generalmente para grupos de ingresos medio-alto a alto (Ibid. p. 137-140).

7) Instituciones de Gobierno: la intervención del Estado en el mercado de suelo y edificación, surge de la necesidad de crear medios de consumo colectivo, generando valores de uso para la población y apoyando a los agentes del mercado inmobiliario para que extraigan valores de cambio. La generación de valores de uso toma la forma de provisión directa de vivienda y otra de infraestructura y equipamiento, mientras que el apoyo a los agentes inmobiliarios toma la forma de ayuda directa o indirecta a través de reducción de impuestos, subsidios y otras medidas. La imposición de nuevos gravámenes o el aumento de las contribuciones existentes que afecten a adquirentes y ocupantes de bienes inmuebles provocarían también un descenso de la demanda (Goodall, 1977, p. 122).

En el mercado inmobiliario, el capital inmobiliario juega un papel directo e influyente en la configuración del espacio urbano. Sus funciones afectan al mercado global del suelo urbano, así como la localización del soporte material para el desarrollo de la producción consumo e intercambio. La función de este capital es planificar y equipar al espacio a fin de incrementar la eficiencia de las actividades comerciales, financieras, administrativas a través de la reducción de sus costos indirectos (Pickvance citado por Iracheta, 1988, p. 1129).

Relacionado con el concepto de capital inmobiliario se encuentra el de valor del inmueble, el cual dependerá del carácter y tamaño de la edificación construida y de su localización: para cada terreno habrá un aprovechamiento óptimo como una edificación óptima, que, conjuntamente, representarán al mejor uso del suelo en un momento dado.

El hecho de que el valor real del inmueble existente no llegue a alcanzar ese máximo se deberá probablemente a que el aprovechamiento actual del suelo no es el más eficiente o a que el diseño de la edificación quede por debajo de lo óptimo, o ambas circunstancias (Goodall, 1977, p. 137).

Tal valor del inmueble se relaciona a su vez, con el precio de mercado de los inmuebles urbanos, siendo un reflejo de decisiones económicas adoptadas por compradores y vendedores con respecto a su futura productividad, prevista anticipadamente con base en su renta neta según sus diversos destinos o usos. Así mismo, el comprador en potencia ha de proponerse para sí un valor, en el momento concreto de que se trate, para la propiedad o aprovechamiento (o ambas cosas) de cada

CAPITAL
INMOBILIARIO

VALOR DEL
INMUEBLE

PRECIO DEL
INMUEBLE

unidad inmueble en la que esté interesado. Para cada unidad inmueble dada existe un precio máximo ("*ceiling price*") que un comprador concreto estará dispuesto a pagar por adquirir ese derecho o interés. Para el inversor el factor decisivo vendrá constituido por los ingresos que espera recibir en el futuro. De manera semejante, los vendedores en potencia hacen también valoraciones subjetivas de sus propiedades, estableciendo precios mínimos ("*floor prices*"), a los que estarían dispuestos a deshacerse de aquéllas. Cuanto mayor sea el número de compradores y vendedores y cuanto más acusada sea la homogeneidad de los inmuebles, más transacciones se realizarán al precio del mercado (Ibid. p. 108).

PRECIO
MÁXIMO

PRECIO
MÍNIMO

La oferta es otro concepto imprescindible dentro del tema de mercado inmobiliario, se entiende como la cantidad de propiedades o inmuebles que se encuentran a la venta. El volumen de oferta en relación al stock existente se asocia a la magnitud y velocidad del proceso de reestructuración, un gran volumen supone una gran liberación de inmuebles por parte de alguna actividad; lo que puede estar provocado por cambios profundos en la renta del suelo, es decir, por una fuerte desvalorización o revalorización que lleven a un reajuste de actividades a través del mercado (Kunz, 1995, p. 32). Dentro del concepto de oferta se encuentra la velocidad de rotación, la cual esta definida por el número de años o período de tiempo que dura en pie la oferta del inmueble o terreno en cuestión.

OFERTA

En cuanto a la demanda es la cantidad de personas que desean adquirir un inmueble o una propiedad, sabemos que los propietarios frecuentemente se mueven para maximizar la utilidad de sus viviendas dentro de un presupuesto restringido, los vecindarios o propiedades se vuelven obsoletos cuando la demanda cambia. Así la demanda puede cambiar en respuesta de cambios en ingresos, composición demográfica de las familias, distribución y nivel de ingreso, empleo y población.

DEMANDA

En conclusión, en una situación donde la demanda supera a la oferta cualquier aumento de los precios de la vivienda, en este caso, por unidad familiar, origina una disminución en el consumo de la misma, lo que probablemente dará lugar a que aumenten las densidades residenciales como consecuencia de la duplicación del número de familiar residentes en los alojamientos existentes (Goodall, 1977, p. 262).

MARCO METODOLÓGICO

1. SELECCIÓN DEL AREA DE ESTUDIO:

La delegación Coyoacán fue seleccionada por dos motivos principales: primero, esta delegación forma parte del conjunto de delegaciones estudiadas en el proyecto de Reestructuración Urbana y Mercado Inmobiliario (RUMI) siendo uno de sus tantos objetivos el tratar de conocer y analizar cómo se ha dado el proceso de reestructuración urbana en la Ciudad de México, cuáles son los diferentes factores que dan lugar a tal reestructuración y cuál es la tendencia de cambio en todo el conjunto de la ciudad; y en segundo lugar, por tratarse de una delegación que cuenta con las características necesarias, como es una reestructuración evidente, lo que representa una riqueza para aprovechar en una investigación de este tipo.

2. ELABORACIÓN DEL MARCO TEÓRICO:

La construcción del marco teórico se hace necesaria debido a que los conceptos extraídos de la teoría acerca de la estructura urbana, específicamente sobre la reestructuración, son útiles para la descripción de la tipología de los diferentes usos de suelo. Igualmente las formulaciones teóricas sirven de apoyo para la interpretación de los cambios de esos usos y para la explicación de los procesos que se están llevando a cabo en la delegación. Si bien la teoría existente funge como una base de partida, es importante cuestionarla para la realidad de nuestra ciudad y particularmente para la delegación de Coyoacán.

Así dicho marco está realizado por medio de la investigación bibliográfica (libros, artículos, información de investigaciones y otros). Cabe mencionar que los temas referidos a la estructura urbana son muy extensos, por lo que traté de limitar los contenidos a aquellos que juegan o podrían jugar un papel importante en la dinámica que vive la zona de estudio; conformado entonces por los siguientes cuatro apartados:

- Estructura urbana y sus determinantes.
- Uso de suelo urbano y tipos (residencial, industrial, comercial y de servicios y equipamiento).
- Reestructuración urbana y factores que la determinan.
- Mercado Inmobiliario como factor de cambio en la reestructuración urbana.

3. LEVANTAMIENTO DE CAMPO:

La necesidad de realizar un levantamiento de campo surgió por la falta de fuentes cartográficas que incluyeran los usos de suelo actuales de la delegación. Así el levantamiento de campo permite conocer la distribución actual de los usos de suelo, así como la intensidad y heterogeneidad que presentan. Igualmente permite observar los procesos que están teniendo lugar en la delegación.

La cartografía base a utilizar fue el plano obtenido de SCINCE 1990 editado por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), posteriormente importado al sistema de información Microstation donde fue analizado, corregido y actualizado con base a la Guía Roji 1998.

En dicha cartografía se enumeraron las manzanas de cada AGEB (Área Geoeconómica Básica) en sentido de las manecillas del reloj para elaborar una matriz, misma que fue completada en el recorrido, registrándose los tres principales usos de suelo (primario, secundario y terciario según su presencia) bajo el criterio de 20% o más de presencia de la superficie total de la manzana para el registro de un uso de suelo. Cabe mencionar que tal criterio apoya uno de los objetivos del levantamiento de campo que es buscar el componente de heterogeneidad en los usos de suelo.

En la matriz se fueron registrando los usos de suelo aplicando los criterios anteriores y la tipología elaborada para el proyecto "Reestructuración Urbana y Mercado Inmobiliario en las Ciudades Mexicanas" (1998), pues se consideró la adecuada al relacionar el proceso urbano que vive la delegación, la estructura física del inmueble y los usos de suelo.

La tipología definida es la siguiente:

3.1 USO DE SUELO HABITACIONAL.

Para el uso de suelo habitacional se determinaron 8 clases, que a su vez pueden ser (según el tipo de producción) formal, de autoproducción o pública, siendo éstas:

- a) **PRECARIA:** vivienda realizada dentro de la autoproducción social, con materiales de mala calidad, sin acabados, claros pequeños (menos de 4 metros). Se distingue principalmente por contar aún con techo de lámina o cartón (sin losa).
- b) **ECONOMICA:** vivienda realizada también dentro del proceso de autoproducción social, es decir, sin proyecto arquitectónico, tal vez en su

primera etapa fueron precarias. Los materiales son de mala calidad, con acabados escuetos, claros pequeños (menos de 4 metros). Se distingue de la anterior por contar con techo de losa, lo cual da la posibilidad a más pisos.

Generalmente los dos tipos de vivienda anteriores se van consolidando (valorizándose por inversión constante) con el transcurso del tiempo, y se encuentran en áreas periféricas o con poca urbanización.

- c) **INTERÉS SOCIAL:** es la vivienda realizada dentro del proceso de producción pública, es decir, por parte de instituciones gubernamentales o por algunas empresas privadas contratadas por el Estado para tales fines, por lo que cuentan con un proyecto arquitectónico definido (aunque sencillo), generalmente cuentan con 50 a 70 mts, con acabados muy escuetos y claros pequeños. Se distingue por ser repetitiva, casi siempre formando condominios verticales.
- d) **REGULAR:** este tipo de vivienda se encuentra generalmente dentro del proceso de producción formal llevado a cabo por empresas constructoras o profesionistas, por lo que cuenta con un proyecto arquitectónico, materiales de mediana a buena calidad, claros medios de 4 metros, con acabados definidos, predominan los 2 niveles. Se localizan en zonas ya urbanizadas o en fraccionamientos medios y campestres.
- e) **BUENA:** también se encuentra dentro del proceso formal de producción y tiene un proyecto arquitectónico especificado, materiales de buena calidad, claros de 6 metros o mayores, con acabados buenos, predominan 2 niveles o más. Se localizan en zonas exclusivas formando fraccionamientos.
- f) **MUY BUENA:** es la vivienda de más alta calidad, se encuentra dentro del proceso de producción formal, llevado a cabo por una compañía constructora o por profesionistas, con materiales de muy buena calidad, acabados buenos y de lujo, generalmente con claros muy grandes (mayores a 6 metros) y unifamiliares, aunque también existen plurifamiliares. Se encuentran en fraccionamientos exclusivos y de lujo.

Generalmente los últimos cuatro tipos de vivienda tienden a la desvalorización a no ser que se de la inversión en el inmueble.

- g) **ANTIGUA BUENA Y ANTIGUA REGULAR:** estos tipos de vivienda se separaron de los anteriores por contar características muy peculiares que en un momento dado podrían causar confusión por el deterioro que se pudiera observar. Se clasificarán entonces en buena y regular desde su origen.

3.2 USO DE SUELO COMERCIAL:

Este uso de suelo se distinguió en tres subtipos basados en la jerarquía de los productos ofrecidos, en la frecuencia de compra y en el umbral (área mínima de mercado):

- a) **JERARQUÍA BAJA (comercio vecinal):** son los comercios que ofrecen productos que se compran frecuentemente, localizados muy cerca de su mercado, su área mínima de mercado es muy pequeña y no existe una selección marcada por parte del consumidor para acudir a estos comercios. Algunos ejemplos son las tiendas de abarrotes, misceláneas, paleterías, (comercios de conveniencia y vecinales). Generalmente los productos son de bajo valor.

- b) **JERARQUÍA MEDIA (comercio local):** este tipo de comercios se encuentra en locales distribuidos de manera más dispersa, los productos se adquieren con menor frecuencia que los anteriores, tienen un umbral un poco más amplio y son de mediana especialización. Algunos ejemplos son los mercados como el de Jamaica, tiendas de ropa, mueblerías y otros, (comercios locales).

- a) **JERARQUÍA ALTA (comercio regional o especializado):** en este tipo de comercios se ofrece mercancía especializada, se encuentran localizados de forma mucho más dispersa por lo que requieren cubrir un umbral más grande. Los productos se adquieren de manera esporádica o con poca frecuencia, generalmente tienen precios altos y sí existe una selección previa a la compra por parte del consumidor. Joyerías, tiendas especializadas en artículos médicos en el centro de nuestra ciudad son algunos ejemplos. También existen centros de poder regional como Perisur u otras plazas.

Todos los anteriores pueden encontrarse en aglomeración o de manera lineal.

3.3 USO DE SUELO INDUSTRIAL:

Según su localización y su lógica de mercado, los tipos de uso de suelo industrial son:

- a) **INDUSTRIA DE MERCADO LOCAL CON LOCALIZACIÓN CENTRAL:** son industrias que requieren de localizaciones centrales por la facilidad al mercado que éstas ofrecen y por que necesitan estar al tanto de las

innovaciones tecnológicas. Generalmente ocupan inmuebles no *ad hoc*.
Ejemplos : imprentas, talleres de joyas, textiles.

- b) **INDUSTRIA LOCAL NO CENTRAL:** son industrias que no requieren de una localización central, pues la transportación del producto generalmente no es cara, al igual que su precio. No siempre requieren de inmuebles *ad hoc*.
Ejemplos : fábricas de hielo, panificadoras, tortillerías, talleres de aluminio y vidrio, carpinterías y herrerías.
- c) **INDUSTRIA NO LOCAL NO CENTRAL:** formada por la industria para mercado no local, en la cual el valor del producto es alto y se localizan en avenidas, aunque no centrales y en inmuebles no especiales, algunos ejemplos son las zapaterías, computadoras, aparatos electrodomésticos. Y por la industria de economía en la comunicación, las cuales se caracterizan por estar localizadas a lo largo de carreteras y se encuentran en inmuebles *ad hoc* como naves industriales. También pueden ser periféricas, algunos ejemplos son la industria química, la farmacéutica y en general la industria ligera.
- d) **INDUSTRIA NO LOCAL PARA MERCADO NACIONAL:** este tipo de industria tiene una localización periférica ya que facilita los costos y ofrece facilidades de espacio, se benefician de las economías de aglomeración. Ocupan inmueble especiales (naves industriales, corredores industriales) y generalmente es industria pesada.

3.4 USO DE SUELO DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS:

Aunque se tratan en los mismos apartados, para los efectos de la presente investigación es importante diferenciar el uso de equipamiento y el uso de servicios, entendiéndose por el primero a los suministrados por el Estado (inversión pública) y a los servicios los proporcionados por la iniciativa privada.

Estos dos tipos se subdividen a su vez en los siguientes:

- a) **EDUCATIVO:** formado por,
- Nivel básico (de kinder a secundaria).
 - Nivel medio (comprende CONALEP, bachillerato, preparatoria, etc).
 - Nivel superior (formado por universidades y los siguientes niveles como posgrados, doctorados y centros de investigación).

- b) **OFICINAS ADMINISTRATIVAS:** que comprenden todas las oficinas de carácter público y diferenciándose en:
- i. Local del Gobierno del Distrito Federal: pudiendo ser de dominio privado (sin atención al público y por tanto más libres en su localización) o dominio público (con atención al público y con localizaciones sujetas a esta condicionante).
 - ii. No local: son oficinas de carácter federal y también se subdividen en dominio público y dominio privado.
- c) **SALUD:** formado por,
- i. Básico: en donde el umbral de las personas atendidas es pequeño, es decir, las personas que acuden residen en las colonias aledañas o cercanas, ejemplo: los centros de salud.
 - ii. Medío: caracterizado por las clínicas donde el umbral de mercado es mucho mayor que la categoría anterior, es decir, las personas que acuden no necesariamente viven cerca de las clínicas.
 - iii. Alto: son más especializados, son hospitales regionales o institutos nacionales, ejemplos: el Instituto de Cardiología, el Instituto de Nutrición entre otros.
- d) **RECREATIVO:** conformado por los deportivos, auditorios, casas de cultura y otros.
- e) **AREAS VERDES:** son zonas al aire libre, sin instalaciones.
- f) **COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:** como paraderos, terminales, antenas o talleres de reparación del transporte público.
- g) **ESPECIALIZADO:** en este rubro entran todos aquellos que son muy peculiares como instalaciones militares, de basura, bomberos, eléctricas, etc.
- h) **PANTEONES.**
- i) **IGLESIAS Y CONVENTOS EN ACTIVO.**

En el caso de los servicios, para los educativos, oficinas administrativas y de salud se usaron los mismos criterios que los equipamientos, con la diferencia de que los servicios son privados. Y los demás subtipos quedaron de la siguiente manera:

- d) **RECREATIVO:** como cines, teatros, museos privados, etc.
- e) **FINANCIEROS:** como bancos, casas de cambio los cuales también se subdividen en dominio público (con atención al público) o en dominio privado, como las oficinas corporativas.
- f) **RESTAURANTES Y HOTELES:** los cuales se subdividen en familiares y de calidad.
- g) **REPARACION Y MANTENIMIENTO:** como servicios de reparación de aparatos eléctricos o de mantenimiento de computadoras, automóviles y otros.
- h) **SERVICIOS PERSONALES:** como peluquerías, spa, estéticas, etc.
- i) **ESPECIALIZADO:** en donde entra cualquier excepción o los no cubiertos anteriormente.

Al mismo tiempo, en el recorrido se identificaron los procesos actuales en un plano, señalando los procesos de cambio como incorporación, sustitución, sustitución con modificación, redesarrollo y las tendencias de valorización y desvalorización bajo los siguientes criterios:

- **Valorización:** se considera una manzana o colonia en valorización cuando cuenta aún con predios baldíos para urbanizar, cuando hay inversión constante en la vivienda en colonias poco consolidadas, por un filtrado hacia arriba, por cambios de uso de suelo favorables con la dinámica de la zona, por la presencia de mercado inmobiliario con una rápida absorción, por la presencia de redesarrollo en conjunto, entre otros aspectos.
- **Desvalorización:** se considera una manzana o colonia en desvalorización por falta de mantenimiento reflejado en un deterioro de los inmuebles, por filtrado, por afectación de problemas sociales como inseguridad o delincuencia, por salida de población, por presencia de mercado inmobiliario con nula o lenta absorción.

Sin embargo es importante mencionar que en la realidad muchos otros factores intervienen para intensificar o desacelerar dichas tendencias.

4. IDENTIFICACIÓN DE PROCESOS PREVIOS:

La identificación de procesos previos proporciona información para conocer cómo y por medio de qué procesos se formaron las diferentes colonias de la delegación, es decir, si fueron resultado de invasiones, fraccionamientos, dotaciones o expropiaciones. Para lo anterior se recurrió a fuentes históricas de las colonias como los Programas de Barrio, documentos de movimientos de la Reforma Agraria, Monografías de la delegación entre otros, para conformar el capítulo de antecedentes.

Aunado a lo anterior también consulté los diferentes censos de población desde 1940 hasta 1995, analizando variables como población total, pirámides de edades, población ocupada y ramas de actividad, para conocer la evolución y crecimiento de la población de la delegación. Igualmente revisé los censos económicos disponibles de servicios, comercios e industria para comprender la evolución de tales sectores.

5. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN:

Con el levantamiento de uso de suelo y las formulaciones proporcionadas por la teoría, así como los antecedentes se podrán deducir los factores determinantes de la reestructuración de los usos de suelo.

Así mismo para conocer las tendencias de las diferentes colonias (hacia dónde va la delegación) y cómo ha influido la política urbana, consulté la legislación urbana por medio del Programa Delegacional 1997 y los diferentes Programas Parciales que abarcan la delegación donde se analizaron las propuestas de zonificación y las acciones dirigidas hacia la delegación, así como su viabilidad y pertinencia.

Para comprobar la presencia de mercado inmobiliario revisé el periódico El Universal en los períodos de 1940, 1945, 1950 y así sucesivamente hasta 1995 y 1998, elaborando una matriz con los siguientes datos:

- Tipo de inmueble (casa, departamento, edificio o terreno).
- Tipo de oferta (alquiler o renta, venta, traspaso).
- Precio (por metro cuadrado y precio total).
- Metros cuadrados totales y metros cuadrados de construcción.

Con lo anterior y la consulta de los valores catastrales disponibles de 1994 se puede conocer la importancia que ha tenido el mercado

inmobiliario como mecanismo de cambio en la estructura urbana y las zonas valorizadas o desvalorizadas.

6. DOCUMENTO Y PLANO FINAL:

Finalmente construí el capítulo de Estructura Actual de la Delegación (Descripción y Factores) en base a lo mencionado. También realicé la liga de la base de datos (matriz del levantamiento) por medio del programa Acces con el mapa base en el sistema de información Microstation Geographics para obtener el plano actual de la delegación Coyoacán, así como la cartografía con las tendencias correspondientes.

ANTECEDENTES URBANOS DE LA DELEGACIÓN DE COYOACÁN

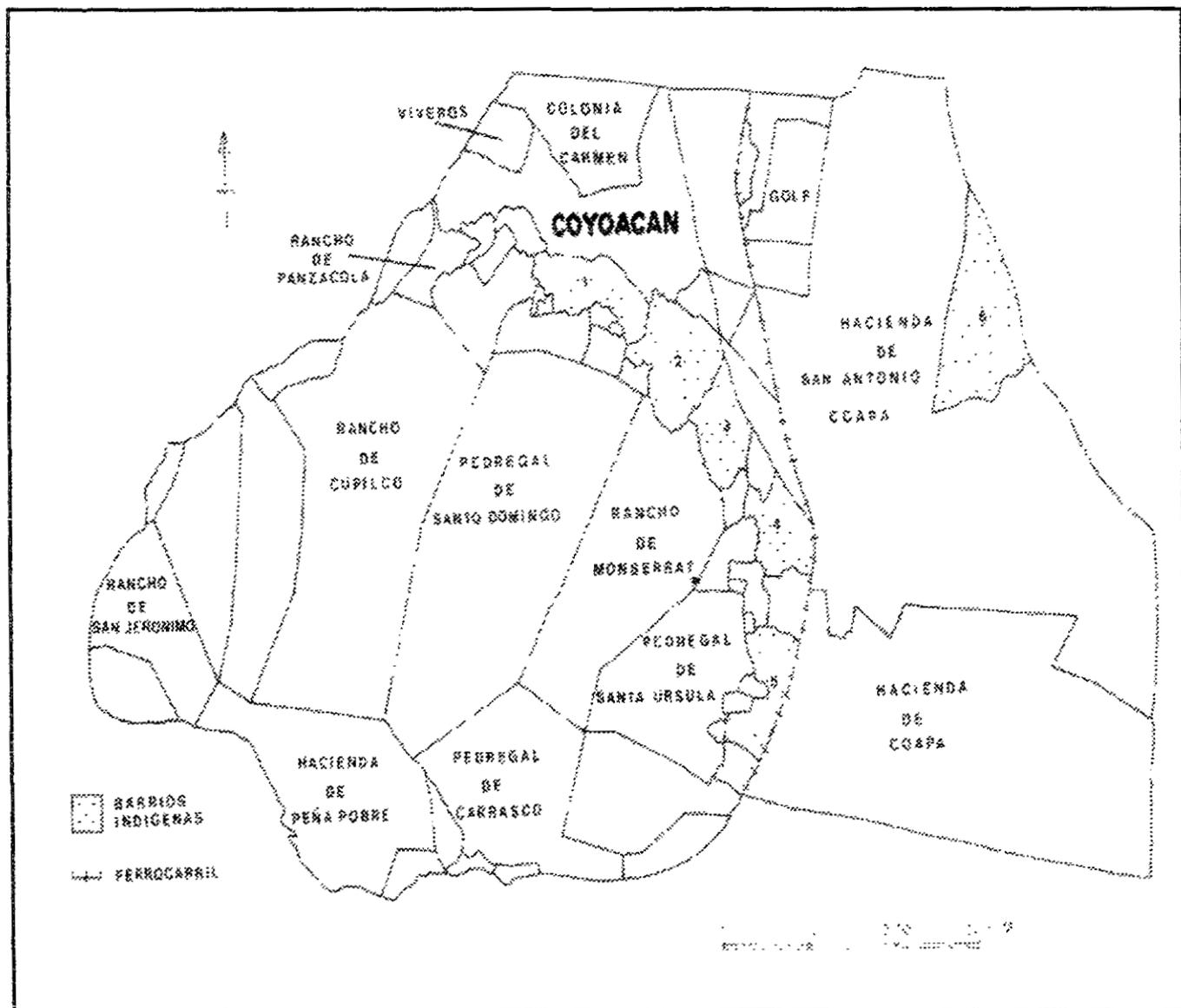
Este capítulo está generado con información obtenida de los Programas de Barrio y de la monografía de la delegación, así como de fuentes bibliográficas y entrevistas con el cronista de la delegación y con personal de la Dirección General de Regularización de la Tierra del módulo de Coyoacán. Cabe mencionar que las colonias mencionadas en éste fueron agrupadas según su origen (año aproximado).

La Ciudad de México mostró un fuerte crecimiento poblacional desde los años 40's hasta los 70's, lo que se reflejó en una expansión territorial que fue más allá de las delegaciones centrales hasta alcanzar las delegaciones sureñas, invadió y ocupó lo que antes se conocía como rancherías, casas de campo (haciendas), ejidos y antiguos pueblos. Todo esto ocasionado por la fase de industrialización que abrió nuevas fuentes de empleo (por el requerimiento de mano de obra barata) acentuando el éxodo campo-ciudad, aunado al crecimiento natural de la población que durante este período fue muy acelerado (más de 5% anual).

El proceso de urbanización acelerada empezó a tomar fuerza a partir de la década de los 40's, favorecido por la construcción y ampliación de vías de comunicación hacia el sur de la ciudad, como la Calzada de Tlalpan, Av. Universidad e Insurgentes.

Al igual que el resto de las delegaciones, Coyoacán no pudo escapar al proceso de expansión de la ciudad, sin embargo antes de ser alcanzada por la mancha urbana, la delegación de Coyoacán ya contaba con algunos barrios indígenas como : San Francisco, Los Reyes, La Candelaria, San Pablo Tepetlapa, San Francisco Culhuacán y Barrio Niño de Jesús. Y algunas haciendas como la Hacienda de San Antonio Coapa, Hacienda de Coapa y Hacienda de Peña Pobre que no permanecieron ajenas a las transformaciones agrarias de la Revolución Mexicana y fueron convertidas en tierras ejidales. También existían algunos ranchos como el de Natividad, Cupilco, Monserrat y Panzacola entre los más importantes (MAS, 1991, 68).

FIGURA 1: Grandes propiedades rústicas en Coyoacán, hacia 1920.



Barrios indígenas: 1. San Francisco. 2. Los Reyes. 3. Candelaria. 4. San Pablo. 5. Santa Ursula. 6. San Francisco Culhuacán.

Fuente: "Plano predial de la municipalidad de Coyoacán". Escala 1/10.000. Año 1925. MOB, número 1,175 en MAS, 1991, 68.

Algunas de las primeras colonias fundadas en la delegación fueron Del Carmen y Panzacola, las cuales datan de fines del siglo pasado. Fueron desarrolladas gracias

a las dos líneas férreas que tenía Coyoacán: al oeste el ferrocarril de San Angel, y al este la línea de Tlalpan, lo que facilitó la pronta urbanización de la zona noreste (Programas de Barrio de la delegación Coyoacán).

Así a principios del presente siglo, el norte de la delegación estaba consolidado como un núcleo de segunda residencia y contaba con una importante colonia inglesa y americana; en 1905 esta influencia provocó la creación del campo de golf, el Churubusco Country Club, como resultado de la compra de 153 has al Rancho de Natividad (MAS, 1991, 68).

A partir de 1930-1940 se inicia el desarrollo urbano de Coyoacán. Primero se abrió la calzada de Tasqueña, que disminuyó el tránsito de la calle Francisco Sosa de la cual se retiraron los tranvías. Segundo, un acontecimiento que caracteriza el inicio del proceso de urbanización de la delegación es la expropiación de terrenos ejidales de la Hacienda de Cupilco (fines de la década de los 40's) para la construcción de la Ciudad Universitaria, trayendo consigo el trazo de la Av. Universidad y la conformación del pueblo de Copilco el Alto por la restitución de tierras a los ejidatarios; cabe mencionar que este último aún se encuentra en proceso de regularización a cargo de la Dirección General de Regularización de la Tierra.

Entonces se inició una fuerte urbanización en la zona norte de la delegación, se densificó la colonia Del Carmen, Santa Catarina, La Conchita, San Lucas, Parque de San Andrés, Villa Coyoacán y San Diego Churubusco. Igualmente entre las décadas de los 30's y 50's surgen colonias como extensión de la mancha urbana sobre tierras ejidales en la delegación, algunas de ellas son:

- La colonia Atlántida, Ciudad Jardín y Xotepingo, que en un principio crecieron como asentamientos obreros en zonas de establos y posteriormente con el crecimiento de la mancha urbana se produjeron algunas inversiones de tipo industrial, principalmente laboratorios y algunos fraccionamientos.
- La colonia Educación fue el primero de los fraccionamientos en la zona este, realizado a principios de la década de los 50's y destinado al Sindicato de Trabajadores de la Educación. La colonia Centinela tuvo el mismo origen que la colonia Educación.
- La colonia Avante, casi contemporánea a las anteriores, estuvo dirigida a los Trabajadores al Servicio del Estado. (Programas de Barrio, sin fecha de elaboración especificada).
- La colonia Petrolera Tasqueña data de 1953 como resultado de un fideicomiso destinado a transformar la zona ejidal en un fraccionamiento. Así los predios se adjudicaron a través del Sindicato de Petroleros para la construcción de viviendas. (Programas de Barrio, sin fecha de elaboración especificada).
- La colonia Emiliano Zapata cuyo origen data de comienzos de la década de los 50's, nació a partir de una iniciativa de los trabajadores tranviarios por formar sus propias unidades habitacionales, su poblamiento fue paulatino. Actualmente

aún se lleva a cabo el proceso de regularización a cargo de la Dirección General de Regularización de la Tierra. (DGRT, Módulo Coyoacán).

- La colonia El Rosario, situada en lo que se conocía como el Rancho El Rosario, fue contemplada originalmente como una colonia para habitación de familias de farmacéuticos, pero la idea inicial no se llevó a cabo del todo por falta de compradores, entonces se abrió la venta de los lotes al público y en 1958 se funda la colonia (Programas de Barrio, sin fecha de elaboración especificada).
- La colonia Jardines del Pedregal, iniciada en los años 50's, se destinó a clases altas por sus altos valores de suelo. Cabe mencionar que la parte norte de esta colonia, perteneciente a la delegación Coyoacán, es mucho más reciente (años 80's) que la parte sur que pertenece a la delegación Tlalpan.

Otras colonias de la misma época que se caracterizaron por su origen de tipo irregular fueron:

- La colonia Ajusco surgió por la idea inicial de los comuneros del pueblo de La Candelaria de poblar la zona en la década de los 40's. Siendo el primer paso el intento de reconocimiento como propiedad comunal de los terrenos del antiguo Rancho de Monserrat, sin embargo las tramitaciones no llegaron a concretarse ocasionando diferencias entre colonos y comuneros. Así, en 1952 los primeros decidieron que la única forma de fundar allí una colonia sería mediante una invasión, iniciándola con 16 familias, pero debido a las condiciones tan precarias el poblamiento fue muy lento. En 1957 se produjo otra invasión masiva en el área sur de la colonia por parte de los comuneros de La Candelaria; y en 1958 se produjo otra invasión en la zona centro. De modo que en 1960 vivían casi 2,000 personas y en 1962 alrededor de 3,500 personas. Algunas intervenciones fueron: en 1956 por parte de la Dirección Agraria para trabajar en la traza urbana, en 1969 se instaló sobre Av. Mixtecas el Mercado de La Bola que se convirtió en el centro de la colonia. En 1973 intervino FIDEURBE, escriturando la totalidad de la colonia a su nombre para comenzar el proceso de regularización a favor de sus pobladores; proceso que en la actualidad sigue en pie por parte de la Dirección General de Regularización de Tierras (VEGA, 1981, 267).
- La colonia Espartaco se originó por la iniciativa de los trabajadores tranviarios de formar su propia unidad habitacional, dando lugar a un poblamiento paulatino. Actualmente aún se lleva a cabo el proceso de regularización a cargo de la Dirección General de Regularización de la Tierra.
- La colonia Ruíz Cortines se empezó a poblar a partir de 1954, los ocupantes recibieron sus lotes sin pago alguno a cambio de la colaboración en la apertura de calles y otras obras; sin embargo, después los terrenos son reclamados por un grupo de comuneros de La Candelaria y de Monserrat y solicitaron la

participación de la Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), lo que dio origen a la colonia (Programas de Barrio).

- La colonia Santa Úrsula tiene su origen desde que existía el pueblo de Santa Úrsula Coapa, propiedad de comuneros. En 1940 algunos de ellos comenzaron a vender sus parcelas a particulares, en 1950 el movimiento “Esfuerzo Obrero Campesino”, auspiciado por la UNAM organiza la estructuración urbana de la colonia y la ocupación en la parte noreste y sureste de la misma. Sin embargo el carácter actual de la colonia se empieza a precisar hacia 1950 con la llegada de 7 familias y con la invasión de terrenos por parte de los mismos comuneros. En 1957 se trata de detener el proceso de invasión por medio de la obstrucción de los principales accesos pero fue inútil. Finalmente, hacia la década de los 60's la colonia está firmemente constituida y en 1975 se reconoce oficialmente el cambio en la forma de la tenencia de la tierra, quedando legalmente reconocido el régimen ejidal (Programas de Barrio). Actualmente la colonia se encuentra aún en proceso de regularización a cargo de la Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra.

En la década de los 60's la mancha urbana siguió avanzando, llegando a la conformación de las siguientes colonias (Programas de Barrio):

- La colonia Ex-ejidos de Culhuacán y Ampliación tienen su antecedente en el pueblo de San Francisco Culhuacán, del cual son expropiados los ejidos para la creación de tales colonias.
- El barrio de Oxtopulco, Unidad Habitacional Monte de Piedad y la Colonia Romero de Terreros se originaron a principios de dicha década, alcanzando su consolidación a finales de la misma.
- La colonia Prado Churubusco, Campestre Churubusco y Hermosillo se originaron en esta década como resultado de una permuta de las tierras de cultivo por otras en el Estado de Guanajuato, permuta a cargo de un particular que debía cumplir con ciertas condiciones para establecer ahí un fraccionamiento. Sin embargo antes de esta fecha ya se habían realizado 3 expropiaciones del ejido de Churubusco: la primera en 1944 para la construcción del Gran Canal, la segunda en 1953 para la construcción del canal de Lago de Xochimilco y la tercera, en 1958 para la construcción de la Hidroeléctrica Amacuzac. Cabe mencionar que una inversión muy importante que dio gran dinámica a la zona a fines de la década fue la construcción de la terminal de la Línea 2 del Metro en Calzada de Tlalpan y Tasqueña, lo que llevó a la densificación de esas colonias. Otra inversión en la zona en 1964 fue la construcción de la Universidad Iberoamericana.
- Las colonias Prados de Coyoacán, Los Robles, Los Olivos y Los Cipreses son un conjunto de fraccionamientos construidos a finales de la década por promotores inmobiliarios destinados a residencia de grupos de ingresos medios y altos.

- La colonia Carmen Serdan se originó en 1966 como resultado de una reubicación de la fueron objeto los horneros de tabique, quienes se asentaban en la actual colonia Avante. Posteriormente se densificó la colonia debido a flujos de población provenientes del mismo D. F. y otros estados como Michoacán, Guanajuato, Edo. de México; caracterizados por ser población de bajos ingresos (Programas de Barrio).
- La colonia El Reloj como conjunto de viviendas de interés social tuvo su origen a mediados de esta década.

En la década de los 70's el proceso de urbanización en la delegación se intensificó, especialmente en la zona sur, por un lado se desarrollaron numerosos fraccionamientos para clases medias y altas al sureste de la misma (por ejemplo Jardines de Coyoacán) y por otro, gran número de asentamientos irregulares al suroeste como:

- En el pueblo de Santo Domingo de Los Reyes que contaba con gran número de tierras propiedad de comuneros, en 1971 se produjo una invasión de aproximadamente 5,000 familias provenientes de los estados vecinos y algunas colonias antes invadidas como la colonia Ajusco, en búsqueda de una vivienda propia. Esta invasión se reconoce como la más grande de América Latina por su magnitud. Hubo muchos enfrentamientos entre comuneros e invasores; diversas instituciones gubernamentales como INDECO y la Procuraduría de Colonias Populares trataron de solucionar la situación legal; sin embargo sólo fueron intentos, hasta que de 1974 a 1976 FIDEURBE logró la legalización de algunos lotes (7,500 lotes). Posteriormente se hizo cargo la Comisión para el Desarrollo Urbano del D. F. (CODEUR) y actualmente sigue el proceso de regularización a cargo de la Dirección General de Regularización de la Tierra, siendo 11,527 los lotes regularizados sobre 20,000 lotes existentes, lo que indica que el proceso de regularización está todavía pendiente.
- La colonia Ex-ejido (o viejo ejido) de Santa Ursula Coapa tiene su antecedente en 1890 en torno a una gran hacienda que después de la Revolución se constituyó en zona ejidal. Sin embargo el crecimiento de la ciudad y su elección como sede del Campeonato Mundial de Fútbol de 1970 fueron la causa de la expropiación de las parcelas de 50 ejidatarios destinadas a la construcción del Estadio Azteca, lo que modificó las características de la zona. Y posteriormente en 1965 la construcción del Viaducto-Tlalpan separó a los ejidatarios del pueblo de Santa Ursula, de tal forma que la ciudad fue absorbiendo el ejido. En los años 60's gran parte de los ejidos se transformaron en zonas industriales. A pesar de lo anterior, la colonia no aparece registrada como tal hasta el año de 1972, fecha en que se produce su colonización, principalmente por trabajadores avocados provenientes del mismo D. F. y por un pequeño número de ejidatarios. En 1979 y 1981 se realiza la expropiación a favor de la

Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra para empezar el proceso de regularización, mismo que aún se está llevando a cabo.

- La colonia Cuadrante de San Francisco fue originada en la década de los 70's con una rápida urbanización.
- La colonia Pedregal de Carrasco, INFONAVIT Pedregal de Carrasco, Unidad Habitacional Altillo, Villa Panamericana, Acasulco, Internacional Latinoamericana y Copilco Universidad se caracterizan por su conformación en los 70's, como zonas de muy alta densidad, contribuyendo a este fenómeno la proximidad de C.U. y las excelentes posibilidades de comunicación.
- El conjunto Habitacional INFONAVIT Culhuacán tiene su origen en zonas ejidales del pueblo de San Francisco Culhuacán, mismas que en 1970 comienzan a sustituir su uso agrícola y para 1976 se sustituyen completamente en áreas habitacionales, debido a que el Instituto de Fomento de la Vivienda para los Trabajadores adquirió la zona para la construcción de varios conjuntos habitacionales; el primero de ellos "La Unidad Piloto Oriente" y luego la "poniente", abrieron paso a un proceso de saturación urbana que siguió posteriormente con la construcción de las zonas V, VI, VII, VII-A y las restantes.
- El fraccionamiento Popular "Emiliano Zapata", cuyo inicio es alrededor de 1974, debe su origen a la reubicación de los pobladores de San Pedro Mártir al construirse las nuevas instalaciones del Colegio Militar y por las obras de los ejes viales y el Plan Tepito que implicaron el reacomodo de algunas familias.
- Las colonias Villa Quietud, Santa Cecilia, Los Cedros y Los Sauces son fraccionamientos que se empezaron a desarrollar en los años 70's sobre zonas agrícolas. Posteriormente se fue mezclando el uso agregándose extensas áreas de suelo urbano para la constitución de oficinas administrativas y conjuntos habitacionales de interés social (INFONAVIT, FIDEUR, SCT, IMSS Y BANRURAL). Cabe mencionar que el proceso de ocupación fue lento.
- La colonia Pedregal de San Francisco, consolidada hacia fines de la década de los 80's con familias de ingresos medios y altos.
- Las colonias Hacienda de Coyoacán, Jardines de Coyoacán, Las Campanas, Los Girasoles, Campestre Coyoacán, Los Cafetales y Parque Coyoacán tienen un origen muy reciente a finales de los años 70's y principios de los 80's, como zonas de fraccionamientos destinados a clases medias y medias-altas, desarrollados por inmobiliarias y empresas fraccionadoras.
- Las colonias Insurgentes Cuicuilco, Pedregal del Sur, Unidad Habitacional Olímpica, Pedregal del Maurel y Joyas del Pedregal conforman una zona de reciente constitución, aproximadamente a fines de los años 70's y principios de los 80's, formados a partir del conjunto INFONAVIT que se encuentra en el centro de la zona. Cabe mencionar que la colonia Insurgentes Cuicuilco aún esta en consolidación. La colonia o fraccionamiento Tetlameya es contemporánea.

- La colonia Paseos de Tasqueña tiene antecedentes sobre tierras de la antigua Hacienda de San Antonio Coapa. En 1971 el dueño de la compañía Excélsior llegó a un acuerdo con el Departamento del Distrito Federal para obtener el permiso del fraccionamiento, abonando una cantidad como derecho de conexión de servicios y cediendo la mitad de la superficie para vías y servicios públicos del fraccionamiento. El último proceso se llevó a cabo en el año de 1976 con la entrega de escrituras. Así se creó la colonia ocupada por viviendas unifamiliares destinadas a una población de altos recursos (MAS, 1991, 72 y Programas de Barrio).

En la década de los 80's la delegación de Coyoacán casi está consolidada en su totalidad, sin embargo se desarrollan algunas colonias en espacios restantes como (Programas de Barrio):

- La colonia Presidentes Ejidales que tiene sus antecedentes en tierras ejidales pertenecientes a los obreros de las tabiqueras de la zona y que paulatinamente fueron vendidas a particulares. Actualmente conforman una zona residencial para clases altas y tiene aún muchos lotes en venta para su consolidación.

Cabe mencionar que después de la reforma al artículo 27 Constitucional, en algunos pueblos como Barrio Niño de Jesús, Ex-ejido de San Pablo Tepetlapa y Los Reyes, los ejidos fueron vendidos a particulares, originando un mosaico de casas contemporáneas vecinas a las casas antiguas sobre calles con trazas irregulares (características de la trama antigua de los pueblos). Actualmente el proceso de regularización en esas zonas se lleva a cabo por la Dirección General de la Regularización de la Tierra.

ASPECTOS DEMOGRÁFICOS DE LA DELEGACIÓN DE COYOACÁN

CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN

El presente análisis demográfico permite conocer la estructura y evolución de la población de la delegación, incluyendo las etapas de mayor crecimiento en la urbanización de la misma, lo cual resulta útil para el análisis del proceso de reestructuración urbana.

La tasa de crecimiento poblacional en la delegación Coyoacán, al igual que la población de todo el Distrito Federal, no ha aumentado a un ritmo uniforme, lo cual se puede constatar en el siguiente cuadro:

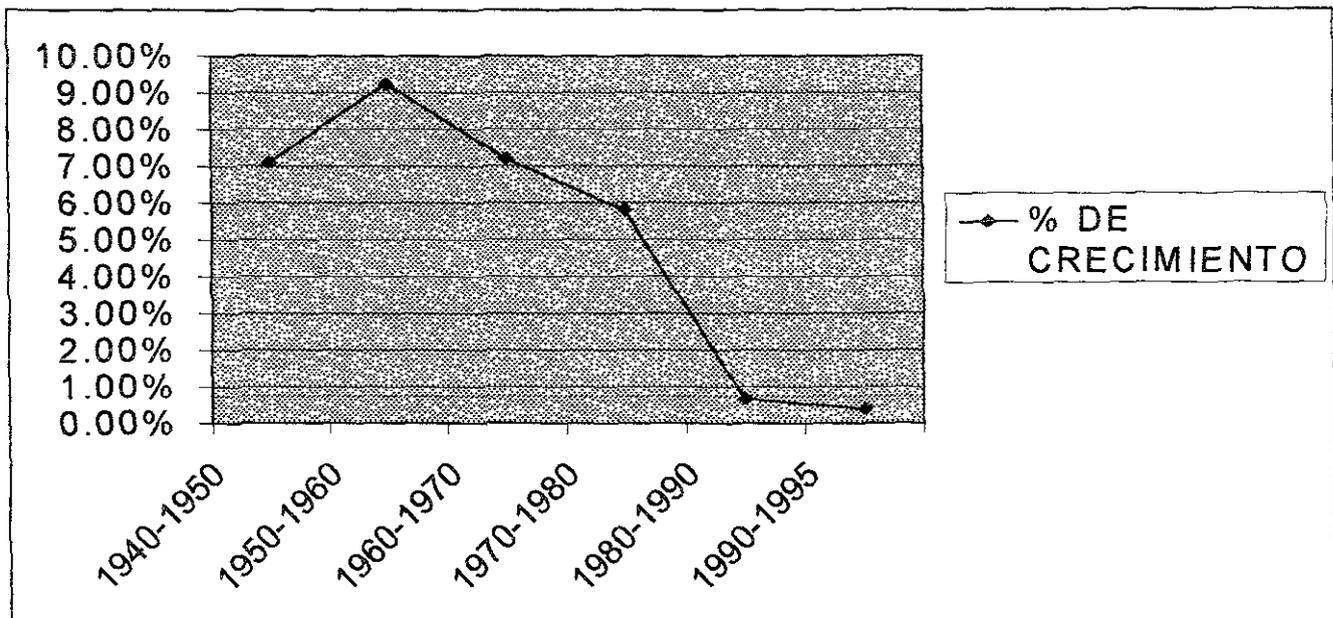
Cuadro 1: Población total y tasa de crecimiento de la población en la delegación Coyoacán 1940-1995.

AÑO	POBLACIÓN (Habs)	PERÍODO	TASA DE CRECIMIENTO %
1940	35 248		
1950	70 005	1940-1950	7.10
1960	169 811	1950-1960	9.26
1970	339 446	1960-1970	7.17
1980	597 129	1970-1980	5.81
1990	640 066	1980-1990	0.69
1995	653 489	1990-1995	0.41

Fuente: Dirección General de Estadística e INEGI. Censos de Población y Vivienda. 1950-1990 y Anuario Estadístico 1995. Delegación Coyoacán.

Elaboró: Beatriz López.

Gráfica 1: Tasa de crecimiento poblacional. Delegación Coyoacán 1940-1995.



Fuente: Ibid. Elaboro: Beatriz López.

De acuerdo con los datos de población total y la tasa de crecimiento se distinguen tres etapas importantes en la evolución de la población de la delegación:

PRIMERA ETAPA DE 1950 A 1970: que acusó el mayor crecimiento que se ha presentado en la zona, acentuándose principalmente en la década de los 50's, que fue de 9.2% e incluso fue mayor que la tasa de crecimiento registrada por el Distrito Federal de 4.7%. Deben haber sido muchos los factores que contribuyeron a ello, pero sin duda la expansión de la mancha urbana al norte de la delegación es uno de los principales factores, pues gran cantidad de colonias surgieron en dicho período. Hacia la década de los 60's también presentó una tasa de crecimiento alta, pues para 1970 la delegación ya contaba con 339,446 habitantes, casi el doble de 1960.

SEGUNDA ETAPA DE 1971 A 1980: este período se distingue por presentar un crecimiento alto, sin embargo no es lo suficientemente alto para considerarlo en la etapa anterior; siendo de 5.81%, la demarcación registró en 1980 una población total de 597,129 habitantes, lo que indica por un lado que la población total ya había sobrepasado el medio millón de habitantes y por el otro, que se empieza a registrar una leve desaceleración en el crecimiento poblacional respecto a las décadas anteriores.

TERCERA ETAPA DE 1981 A 1995: en este período el ritmo de crecimiento de la delegación mostró una evidente desaceleración, pues se observa una fuerte caída en el porcentaje de crecimiento que aunque aún es positivo - al contrario del presentado en el Distrito Federal en 1990 (-0.6%) -, representa una disminución muy importante para el ritmo de crecimiento que había registrado la población de la delegación. Así para 1995 continuó el bajo crecimiento lo que indica que el crecimiento de delegación Coyoacán se va deteniendo a la par del que presenta en general todo el Distrito Federal.

Cuadro 2: Porcentaje de grupos de edades de la delegación Coyoacán. 1950, 1980 y 1997.

GRUPO DE EDAD	% EN 1950	% EN 1980	% EN 1995
0-4 años	16.2	11.8	8.0
5-14 años	25.5	25.2	16.4
15-29 años	26.9	31.2	31.6
30-64 años	28.7	28.1	38.4
65 y más años	2.5	3.5	5.4

Fuente: Dirección General de Estadística e INEGI. Censos de Población y Vivienda. Delegación Coyoacán 1950-1990 y Anuario Estadístico 1995 y 1997. Delegación Coyoacán.

Elaboró: Beatriz López.

En cuanto a los grupos de edades se observa que en 1950 el grupo de edad que presentó un mayor porcentaje respecto a la población total de la década fue

de 0 a 4 años, lo que representa el alto índice de natalidad en la delegación al igual que un alto porcentaje de niños, lo que se puede explicar por el gran crecimiento que estaba presentando la delegación. No así para 1980, donde el grupo de edad que representa la natalidad tuvo una importante baja en el porcentaje respecto a la población total y siendo el grupo de 15 a 29 años (jóvenes y adultos jóvenes) el que presentó un crecimiento respecto a la población total y respecto a las anteriores décadas, lo que refleja una maduración de los habitantes de la delegación con una baja en el número de nacimientos.

Para 1997 como se había mencionado en el crecimiento poblacional, se percibe que el grupo de edad de 0 a 4 años tiene un porcentaje muy bajo respecto a la población total, al igual que el de 5 a 14 años; lo cual se explica por la baja natalidad registrada en 1980 que ocasiona una reducción de los jóvenes en 1997 pues no hay la suficiente población que ocupe esos grupos de edad. Igualmente se observa una maduración más fuerte debido a que los mayores porcentajes de población se concentran en los grupos de edad de adultos y adultos mayores.

Así la tendencia de la delegación Coyoacán, al igual que el Distrito Federal, es que el número de nacimientos siga disminuyendo y presentando crecimientos menores en los grupos de edad pequeña y joven; y que cada vez aumenten más los grupos de edad de 30 a 64 años. Todo lo anterior ocasionado por: a) una baja natalidad, b) un bajo porcentaje de inmigración hacia el D.F. y hacia la delegación y c) por la alta emigración debida a la saturación del espacio en la delegación y a la normatividad actual.

CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA:

El comportamiento de la población económicamente activa (PEA) también refleja el crecimiento y evolución de la población. La delegación de Coyoacán presenta los siguientes crecimientos:

Cuadro 3. Comparación de crecimiento de la PEA y poblacional. Delegación de Coyoacán 1950-1990.

AÑO	PEA TOTAL	PEA RESPECTO A POBLACIÓN TOTAL %	CRECIMIENTO DE LA PEA %
1950	17 474	24.9	
1960	58 760	34.6	12.9
1970	106 801	31.4	6.1
1980	228 009	38.1	7.9
1990	236 513	36.9	0.4

Fuente: Dirección General de Estadística e INEGI. Censos de Población y Vivienda. Delegación Coyoacán 1950-1990.

Elaboró: Beatriz López.

Comparando los porcentajes de la población económicamente activa respecto al total de población se puede observar que en la década de los 50's se registró el menor número de población económicamente activa, no así hacia los años 60's donde se registró un crecimiento importante, coincidiendo dicho incremento con el de la PEA (el mayor crecimiento en los últimos 40 años), lo que se justifica por la importante etapa de urbanización que vivía entonces la zona.

Hacia los años 80's se observa un ligero incremento de la PEA respecto a la población total (mismo que se refleja en el crecimiento de la PEA por década), no así el porcentaje de crecimiento poblacional, el cual siguió una tendencia descendente; lo cual se debe a la maduración de la población que provoca que cada vez más población entré en la etapa ocupacional, independientemente de que el número de nacimientos disminuya.

Composición por ramas:

Cuadro 4: Porcentaje de población ocupada por ramas de actividad. Delegación Coyoacán 1950-1990.

ACTIVIDADES	% EN 1950	% EN 1960	% EN 1970	% EN 1990
Actividades Primarias*	12.7	3.8	2.3	0.2
Actividades Secundarias**	37.1	36.0	35.0	25.2
Actividades Terciarias***	50.1	60.0	62.6	74.7

* Actividades Primarias: agricultura, ganadería, silvicultura y pesca.

** Actividades Secundarias: industria extractiva, industria de transformación, industria de la construcción, electricidad y gas.

*** Actividades Terciarias: comercios, transportes y almacenamiento, servicios, gobierno y establecimientos financieros.

Fuente: Dirección General de Estadística e INEGI. Censos de Población y Vivienda. Delegación Coyoacán 1950-1990.

Elaboró: Beatriz López.

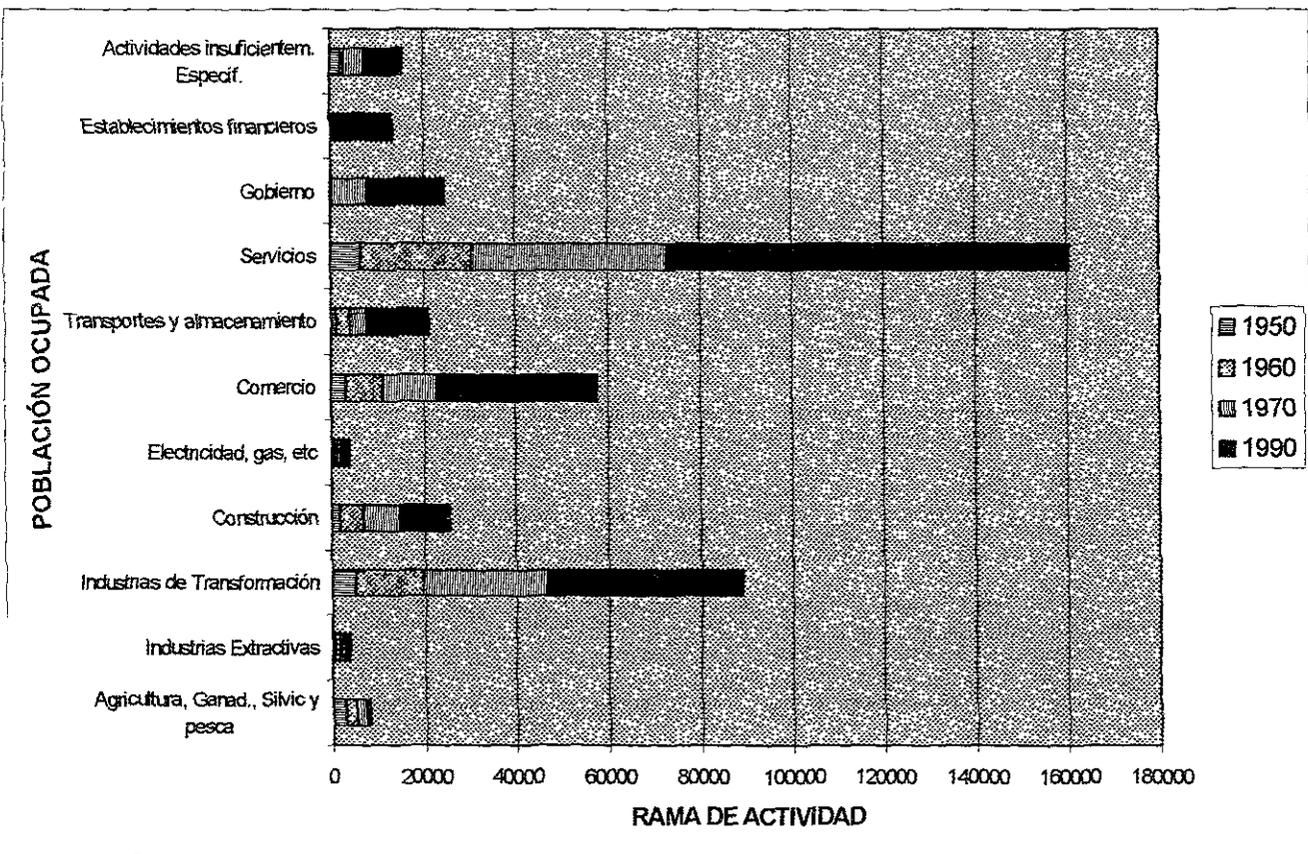
Como se observa en el cuadro anterior, en 1950 las principales ramas de actividad que concentraban más población ocupada eran el sector servicios y en menor número la industria. Por lo anterior se puede decir que desde la década de los 50's, la delegación ya mostraba una inclinación en la población ocupada en actividades terciarias.

Para 1960 se observa un descenso considerable en la rama de la industria de transformación, al contrario de la rama de los servicios que tiene un despunte importante. Hacia 1970 las actividades primaria se empieza a estancar fuertemente debido a que la mancha urbana avanza sobre terrenos ejidales y comunales (tienden a desaparecer); la población ocupada en las ramas de la industria de transformación se mantiene estable; y la de servicios aumenta ligeramente y el comercio también tiene un incremento importante en cuanto a personal ocupado.

Según el censo de población y vivienda de 1980 la población ocupada en actividades primarias tiene un ascenso del más del 200% y la población ocupada en actividades terciarias disminuye a la mitad; por ser datos que no llevan una lógica respecto a las décadas anteriores y a la realidad de la delegación no se tomaron en cuenta. Cabe mencionar que dicho censo no es confiable.

En 1990 las ramas de actividad con más crecimiento en cuanto a su población ocupada fueron el comercio (quintuplicándose la cantidad de población ocupada de 1980), la población ocupada en las actividades primarias casi desaparece y la perteneciente a actividades secundarias tiene un fuerte descenso.

Gráfica 2: Población Ocupada por rama de actividad. Delegación Coyoacán. 1950-1990.



Fuente: Dirección General de Estadística e INEGI. Censos de Población y Vivienda. Delegación Coyoacán 1950-1990. Delegación Coyoacán.
Elaboró: Beatriz López.

En resumen a partir de los años 60's, pero más notoriamente 70's y 80's se observa un gran crecimiento en la población en las ramas de actividad de comercio y servicios. Los servicios financieros tienen un origen y incremento importante en los años 90's, al igual que los habitantes ocupados en el gobierno; al contrario de la población ocupada en industrias extractivas, electricidad y gas

que van en detrimento. Lo que se observa en la gráfica anterior para 1990 es que la rama de actividad con más población ocupada fue la de servicios, siguiendo en importancia la industria de transformación y el comercio. También se destaca la población ocupada en los transportes y almacenamiento. Sin embargo el que la población se ocupe en cierta rama de actividad no significa que necesariamente trabaje dentro de la delegación. Debido a que las actividades terciarias son las que cuentan con más población ocupada a continuación se desagrega la información de población ocupada por ocupación principal según sector de actividad:

Cuadro 5. Población ocupada por ocupación principal en actividades terciarias.
Delegación de Coyoacán 1990.

	COMER- CIO	%	TRANSP. Y COMUNIC- ACIONES	%	SERVIS. FINAN.	%	SERVIS. PROFS Y TECNICOS	%	SERVIS. REST. Y HOTELES	%	SERVIS. PERS. Y MANTENIM.	%
COYOACÁN	34 819		13 287		13 297		11 126		8 343		31 170	
Profesionales	610	1.8	344	2.6	1 043	7.8	3 533	32	67	0.8	341	1.1
Técnicos	841	2.4	439	3.3	971	7.3	1 258	11	82	0.9	1 279	4.1
Trabs. de la educación	40	0.1	34	0.3	52	0.3	73	0.7	11	0.1	67	0.2
Trabs. del arte	104	0.3	25	0.2	59	0.4	1 016	9.1	199	2.3	2 087	6.7
Funcionarios y directivos	3 205	9.2	684	5.1	2 392	18	1 412	13	544	6.5	833	2.7
Trabajadores agropecuarios	15	0.0	-	-	3	0.2	4	0.0	1	0.0	16	0.1
Inspectores y supervisores	159	0.5	167	1.3	59	0.4	68	0.6	74	0.8	321	1.0
Artesanos y obreros	1 233	3.5	604	4.5	119	0.8	191	1.7	1 074	13	6 691	22
Operadores de maquinaria	83	0.2	21	0.2	12	0.0	9	0.1	7	0.0	105	0.3
Operadores de transporte	798	2.3	6 296	47	154	1.1	93	0.8	54	0.6	688	2.2
Oficinistas	5 046	15	3 410	26	6 523	49	2 834	26	755	9.0	1 527	4.9
Comerciantes	17 326	50	262	2.0	1 343	10	245	2.2	1 113	13	465	1.5
Trabajadores ambulantes	3 950	11	24	0.2	6	0.0	5	0.0	658	7.8	228	0.7
Trabs. servs. Públicos	708	2.0	610	4.6	284	2.1	168	1.5	3 168	38	3 551	11
Trabajadores domésticos	18	0.1	3	0.0	4	0.0	15	0.1	58	0.7	11 259	36
Protección y vigilancia	313	0.9	224	1.7	200	1.5	150	1.3	48	0.5	426	1.4
Ayudantes	313	0.9	107	0.8	32	0.2	21	0.2	403	4.8	1 219	3.9
No específ.	57	0.2	33	0.2	41	0.3	31	0.3	27	0.3	67	0.2

Fuente: Censo General de Población y Vivienda. Delegación Coyoacán. 1990.

Elaboró: Beatriz López.

En el cuadro se observa que la mayoría de la población ocupada en actividades terciarias se concentra en el comercio, dentro del cual la mayor parte tienen como ocupación principal comerciantes y dependientes (50%) y en menor número trabajadores ambulantes (11%). Otra actividad terciaria que concentra gran parte de la población ocupada son los servicios personales y de mantenimiento, misma que presenta una mayoría en trabajadores domésticos (36%) y artesanos y obreros (22%) como ocupación principal. Y el sector de actividad terciario que presenta menos población ocupada es el de servicios de restaurantes y hoteles, dentro del

cual la mayoría se registraron con una ocupación principal de trabajadores en servicios públicos.

Así los datos de ocupación principal confirman el crecimiento del sector terciario.

ANÁLISIS ECONÓMICO

Dentro de este apartado se analizan las cifras de personal ocupado en la rama industrial, de comercio y de servicios de la delegación, con el fin de conocer el comportamiento y evolución de tales sectores dentro de la zona de estudio.

En cuanto a la industria en Coyoacán se tienen los siguientes datos disponibles:

Cuadro 6: Población ocupada en establecimientos manufactureros por subsector de actividad. Delegación de Coyoacán 1965-1994.

SUBSECTOR	NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS Y POBLACIÓN OCUPADA											
	1965	P.O.	%	1975	P.O.	%	1988	P.O.	%	1994	P.O.	%
Subsector 31. Productos alimenticios, bebidas y tabaco.	55	1136	7.1	342	3275	32.6	337	6578	25.0	423	3612	14.5
Subsector 32. Textiles, prendas de vestir e industria del cuero.	126	1802	11.3	122	1627	16.2	103	2356	9.0	154	2204	8.9
Subsector 33. Industrias de madera y prods. de madera, incluye muebles.	69	550	3.4	62	321	3.2	61	317	1.2	107	414	1.7
Subsector 34. Papel y productos de papel, imprentas y editoriales.	60	1442	9.1	53	1396	13.9	83	1927	7.3	125	2040	8.2
Subsector 35. Sustancias químicas, prods. derivados del petróleo.	95	6807	42.9	79	710	7.0	66	11637	44.2	89	12932	52.0
Subsector 36. Productos minerales no metálicos. Excluye derivados del petróleo y del carbón.	254	1611	10.1	24	467	4.6	15	274	1.0	21	253	1.0
Subsector 37. Industrias metálicas básicas.	95	905	5.7	116	701	6.9		72	0.3			-
Subsector 38. Productos metálicos, maquinaria y equipo. Incluye instrums. quirúrgicos y de precisión.	117	926	5.8	34	934	9.3	135	2521	9.6	212	2663	10.7
Subsector 39. Otras inds. Manufactureras.	26	665	4.2	7	596	5.9		637	2.4	18	730	2.9

Fuente: Departamento del Distrito Federal e INEGI. Anuario Estadístico del D. F. y XIII Censo Industrial, XIV Censo Industrial, XI Censo Comercial y XI Censo de Servicios. Censos Económicos. Distrito Federal. 1984 y 1994. Elaboró: Beatriz López.

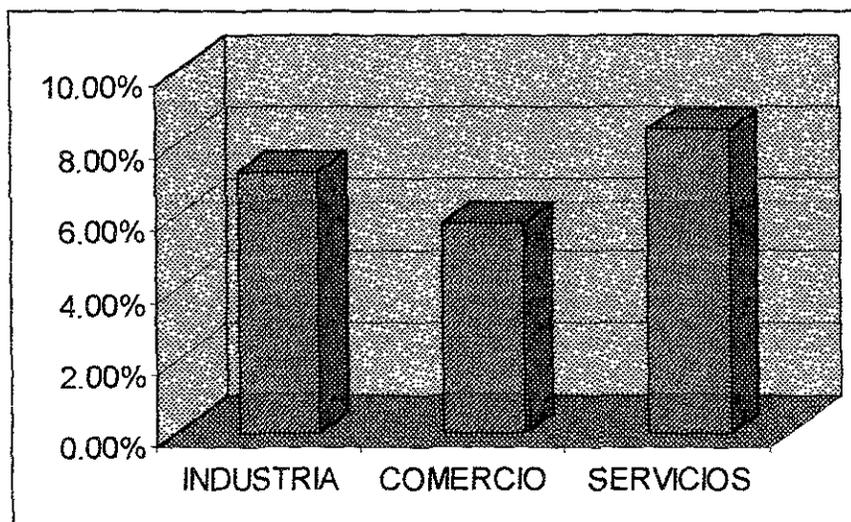
Resumiendo del cuadro anterior, podemos mencionar que el subsector de la industria de madera es el que más crecimiento ha mostrado, sin embargo dicho crecimiento sólo es representativo de los últimos años, pues de 1965 a 1988 se observa un estancamiento en cuanto al número de establecimientos.

En cuanto a la industria alimenticia ha tenido un ligero aumento de 1965 a 1993 (aumentó alrededor de 86 establecimientos), sin embargo el número de personal ocupado ha disminuido de forma importante (casi un 50%), lo cual se puede explicar por el tamaño pequeño de dichas industrias y por lo tanto tienen un requerimiento bajo de personal y por otro, por la automatización que reduce el número de empleados.

En cuanto a la industria química - incluye la farmacéutica - que interesa de forma importante por su notable presencia en la delegación, ha tenido una ligera disminución en el número de establecimientos de 1965 a 1993, no así en el número de población ocupada que se ha incrementado de una manera importante. Cabe mencionar que hacia 1988 acusó una ligera disminución en el número de establecimientos sin embargo hacia 1993 volvió a aumentar y en los últimos años es la industria con más personal ocupado.

A continuación presento una gráfica del crecimiento que ha tenido el sector industrial comparado con el sector de comercio y con el de servicios para comprobar cuál ha tenido el mayor crecimiento:

Gráfica 3. Porcentaje de crecimiento del sector industrial, comercio y servicios. Delegación Coyoacán. 1988-1993.



Fuente: INEGI. XIII Censo Industrial, X Censo Comercial y X Censo de Servicios; XIV Censo Industrial, XI Censo de Comercio y XI Censo de Servicios. Distrito Federal. 1989 y 1994.

Elaboró: Beatriz López.

En resumen se observa que los sectores de comercio y servicios han acusado un mayor crecimiento en los últimos años, lo cual se puede corroborar con los datos arrojados por el levantamiento de campo y con los siguientes datos del cuadro:

Cuadro 7. Número de establecimientos y personal ocupado de los sectores de comercio y servicio. Delegación Coyoacán. 1988-1993.

SECTOR Y SUBSECTOR	1988			1993			CRECIMIENTO %	
	Establs.	P.O.	Tamaño prom.*	Establs.	P.O.	Tamaño prom.*	Estab.	P.O.
COMERCIO	5489	21509	3.9	7303	30056	4.1	5.8	6.9
Subsector 61. Comercio al por mayor	210	2432	11.5	413	5655	13.6	14.4	18.3
Subsector 62. Comercio al por menor	5279	19077	3.6	6890	24401	3.5	5.4	5.0
SERVICIOS	3662	18624	5.0	5844	32069	5.4	9.7	11.4
Subsector 82. Servs. Alquiler y admon b.j.	37	229	6.1	64	521	8.1	11.5	17.8
Subsector 83. Serv. De alquiler de bienes		172		168	717	4.2		33.0
Subsector 92. Servs. Educativos, invest. Y médicos	611	4792	7.8	996	7555	7.5	10.2	9.5
Subsec. 93 Rest. y hot	1025	4846	4.7	1621	8458	5.2	9.6	11.7
Subsector 94. Servs. De esparcim., cults y recreativos	103	1868	18.1	190	3659	19.2	13.0	14.3
Subsector 95. Servs. Profs., técnicos y especs. Y personales	834	3669	4.3	1294	6424	4.9	9.1	11.8
Subsector 96. Servs. De reparación y mantenimiento.	1009	2762	2.7	1402	4031	2.8	6.8	7.8

* Es la población promedio ocupada por establecimiento.

Fuente: INEGI. X Censo Comercial y X Censo de Servicios; XI Censo de Comercio y XI Censo de Servicios. Distrito Federal. 1989 y 1994.

Elaboró: Beatriz López.

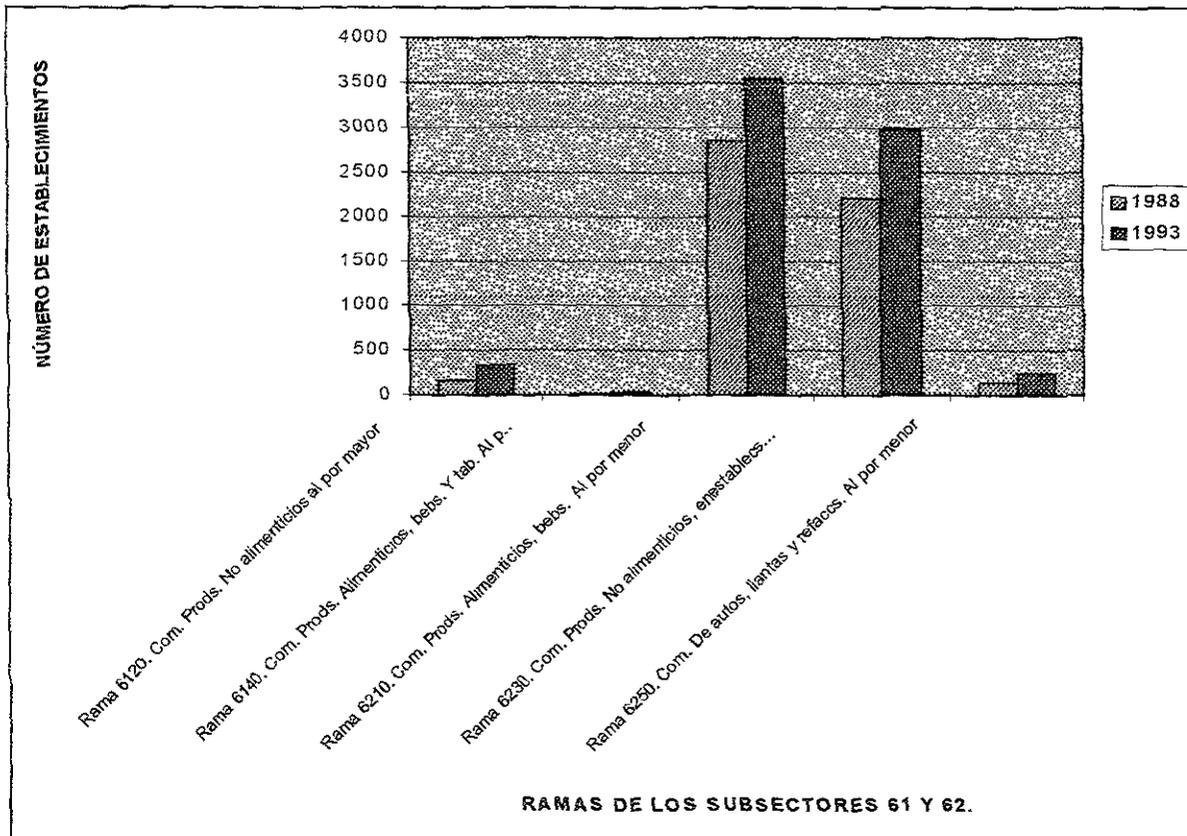
Refiriéndonos de manera particular a la información estadística sobre la actividad comercial y el número de establecimientos que abarca en la delegación de Coyoacán se tiene la siguiente información representada en una gráfica:

Todos los subsectores del comercio han presentado un incremento en el número de establecimientos, sin embargo los más importantes son:

- El subsector 61 que representa el comercio al por mayor presentó un mayor crecimiento que el subsector de comercio al por menor. Respecto al último, presentó 5279 establecimientos en 1988 y 6890 establecimientos en 1993, lo que indica un aumento considerable.
- Dentro del subsector 61 de comercio al por mayor, el número de establecimientos dedicados al comercio de productos no alimenticios presentó el mayor crecimiento (170 establecimientos en 1988 a 348 en 1993).

- Dentro del mismo subsector, una rama que aumentó en forma considerable en cuanto al número de establecimientos fue el comercio de productos alimenticios, bebidas y tabaco que contaba solamente con 14 establecimientos en 1988 y para 1993 ya existían 40, tal aumento también se reflejó en la población ocupada.
- Dentro del subsector 62, comercio al por menor, la rama que presentó un mayor crecimiento fue comercio de productos no alimenticios en tiendas de departamentos y almacenes que ascendió de 16 establecimientos en 1988 a 41 establecimientos censados en 1993.
- Otra rama dentro de ese mismo subsector que aumentó fue comercio de productos alimenticios, bebidas y tabaco al por menor, en establecimientos especializados, que subieron de 2857 a 3546 establecimientos censados en 1993.
- La rama que incluye el comercio de productos alimenticios al por menor en supermercados, tiendas de autoservicio y almacenes también acusó un aumento de 38 establecimientos en 1988 a 60 en 1993, lo que representa un gran aumento también en la población ocupada (casi al doble del censo de 1988).

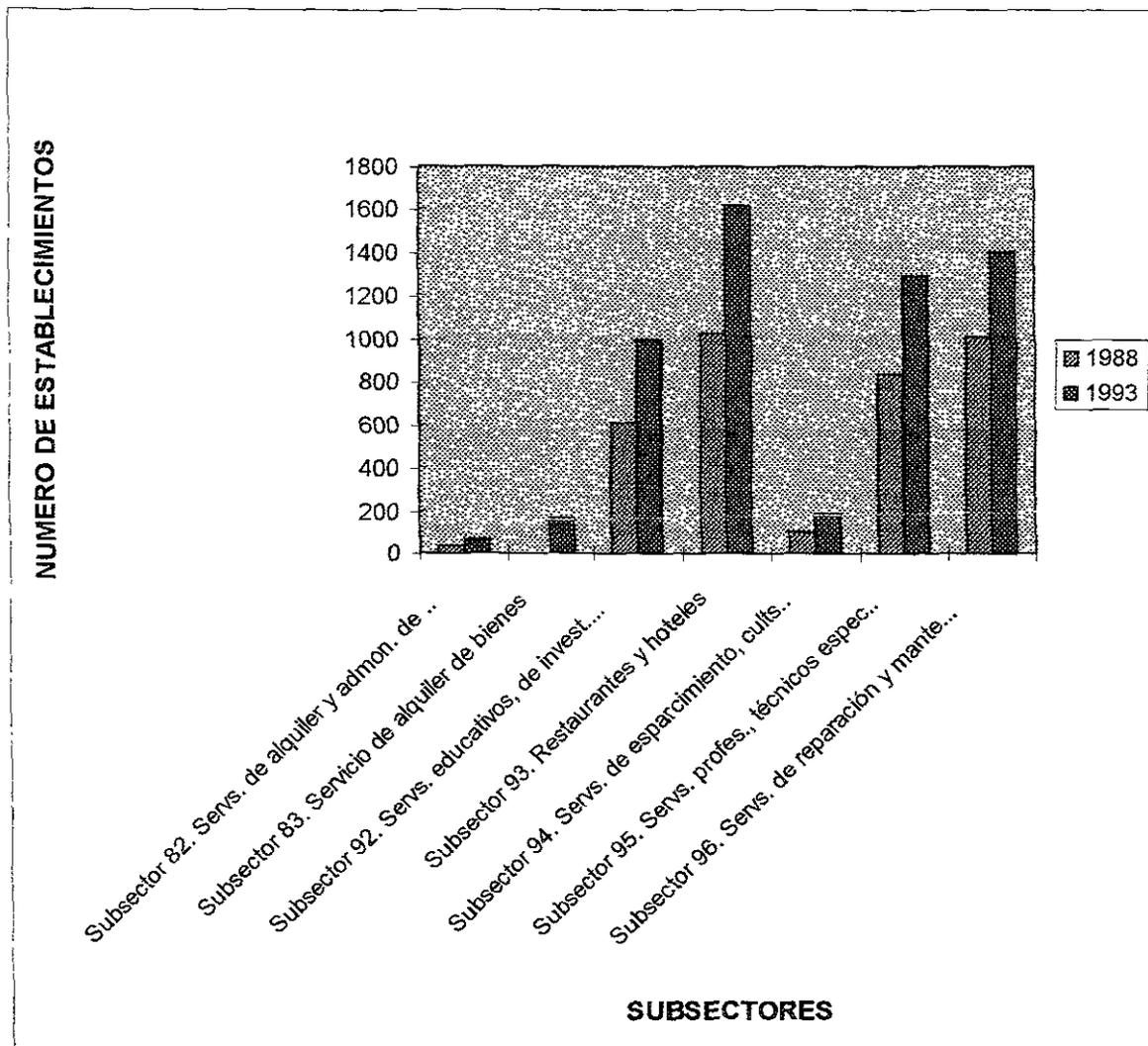
Gráfica 4. No. de establecimientos del sector comercial. Del. Coyoacán 1988-93.



Fuente: INEGI. X Censo Comercial y X Censo de Servicios; XI Censo de Comercio y XI Censo de Servicios. Distrito Federal. 1989 y 1994.
 Elaboró: Beatriz López.

Posteriormente, al analizar de manera particular la información estadística sobre la actividad de servicios y el número de establecimientos que abarca en la delegación de Coyoacán se tiene la siguiente gráfica:

Gráfica 5. Número de establecimientos del sector servicios. Delegación Coyoacán 1988-1993.



Fuente: INEGI. X Censo Comercial y X Censo de Servicios; XI Censo de Comercio y XI Censo de Servicios. Distrito Federal. 1989 y 1994.
Elaboró: Beatriz López.

- Todos los subsectores de servicios, al igual que los de comercio, han tenido un crecimiento en el número de establecimientos, principalmente los servicios profesionales, técnicos especializados y personales que en 1988 fueron 834 establecimientos y ascendieron a 1,294 en 1993, a pesar de que el espacio en la delegación ya se había saturado.

- Un subsector que presentó un incremento importante fue el servicio de restaurantes y hoteles que en 1988 eran 1025 establecimientos y para 1993 se registraron 1621 establecimientos. Igualmente en el número de población ocupada aumentó casi al doble.
- Otro subsector con un incremento en número de establecimientos fue el servicio de alquiler de bienes inmuebles, el cual no presentó establecimientos censados en 1988, no así para 1993 que registró 168. Y la población ocupada aumento considerablemente de 172 personas a 717 personas en 1993.
- Otros subsectores que acusaron un crecimiento en el número de establecimientos fueron los servicios de esparcimiento, culturales, recreativos y deportivos; y los educativos, de investigación, médicos y asistencia social, que en 1988 sumaban 103 establecimientos y hacia 1993 ascendieron a 190. Cabe mencionar que dentro de éstos, la rama de servicios en centros recreativos y deportivos y otros servicios diversos prestados por el sector privado ascendieron de 56 establecimientos en 1988 a 128 en 1993. Este tipo de servicios han proliferado mucho en la delegación pues tienen gran demanda entre la población de todo el sur de la zona.
- Los servicios de reparación y mantenimiento acusaron 1,009 establecimientos en 1988 y hacia 1993 se registraron 1,402, presentando el mayor incremento en la rama de servicios de reparación y mantenimiento automotriz, que presentaba 470 establecimientos en 1988 y ascendieron de manera importante a 724 en 1993. Igualmente el subsector 97, en su rama de servicios relacionados con instituciones financieras, de seguros y fianzas acusó un incremento importante, pues en 1988 no se registraron establecimientos, no así en 1993 que ya se tenían 13 establecimientos con 163 personas ocupadas.

Como se puede observar en todas las ramas de los subsectores pertenecientes al comercio y servicios existieron aumentos y en la mayoría de los casos fueron importantes, lo que hace que la delegación de Coyoacán se caracterice por presentar más actividades de servicios y comercio que actividades económicas de otra índole. Y es mucho más representativo si se considera que los datos obtenidos y analizados anteriormente sólo representan un período corto de comparación de 5 años.

ESTRUCTURA ACTUAL (DESCRIPCIÓN Y FACTORES)

En este capítulo se presenta el estado de la estructura actual y las tendencias de cambio recientes de la delegación Coyoacán, se revisa la distribución de los usos de suelo, la accesibilidad, el tipo de población residente, los cambios en los usos de suelo y los procesos de valorización y desvalorización. También se realiza la interpretación de los factores que han ocasionado la reestructuración urbana. Para hacer más ágil la presentación del capítulo se han definido ocho zonas (consultar planos de zonas al final del capítulo) considerando aspectos como: el origen de las colonias, es decir, que el conjunto de colonias que forman una zona sean contemporáneas y se hayan formado por un proceso semejante (invasión, extensión de la mancha urbana, fraccionamiento y otros); y su estado actual, es decir, que las colonias que conforman la zona coincidan lo más posible en los usos de suelo y sus cambios, accesibilidad, población, ingresos, valores del suelo, entre otros aspectos.

Es importante destacar que, no necesariamente las colonias que conforman una zona definida se agrupan espacialmente (ser contiguas), también se pueden encontrar muy cercanas dentro de la delegación pero en forma dispersa (no contiguas).

PRIMER ZONA: "CENTRO DE COYOACÁN".

La primer zona se encuentra formada por las colonias Del Carmen, Santa Catarina, Villa Coyoacán, Concepción, San Mateo, San Lucas, Parque San Andrés, San Diego Churubusco, Viveros de Coyoacán y Ampliación del Carmen. Formando una zona en el extremo norte de la delegación que tuvo su origen a fines del siglo pasado e inicios del presente por un factor social (la inquietud de algunas familias de ingresos medios y altos - residentes del primer cuadro - por adquirir residencias en los suburbios, ya fuera como casas de campo o de residencia habitual); por lo cual, en la actualidad la zona se caracteriza por el gran número de construcciones antiguas. Posteriormente el poblamiento de la zona se generó por la expansión de la mancha urbana, sin embargo por el prestigio con que contaba la misma, sólo fue accesible para familias de ingresos medios a altos.

USOS DE SUELO.

Actualmente, aunque permanece el carácter residencial, es la zona de la delegación que presenta el proceso de reestructuración urbana más avanzado (ver plano de uso de suelo primario al final del capítulo).

En cuanto al uso de suelo residencial se pueden encontrar viviendas regulares, buenas y de forma particular las viviendas antiguas buenas y muy buenas, algunas

de ellas ya subdivididas. Habita una población con índices socioeconómicos (consultar anexo de índices socioeconómicos y valores de suelo comerciales de la delegación) que se encuentran entre los más altos de la delegación (principalmente las colonias Viveros de Coyoacán, Ampliación del Carmen y Barrio de Santa Catarina) por lo mismo se hace notorio un mantenimiento en las unidades que detiene el proceso de deterioro físico aún en los inmuebles más antiguos.

En cuanto al uso de suelo industrial se encuentra presente en muy pocos casos, siendo en su mayoría industria de tipo laboratorio, donde su localización responde a: 1) una localización causal donde aprovecha la mano de obra especializada (predominan zonas de vivienda media y superior), 2) la disponibilidad de espacio para su instalación, 3) a la concentración de industrias similares dentro de las delegaciones sureñas, que se traduce en un óptimo contacto entre ellas (comunicación-economía), y 4) un ambiente más limpio y sin necesidad de transportes pesados.

El uso de suelo de equipamiento siempre ha estado presente en la zona de manera importante, distinguiéndose las oficinas delegacionales, gran número de escuelas y museos.

El uso de suelo comercial y de servicios es uno de los motores de la reestructuración, pues desde los años 60's se reconocía a la zona por sus comercios como heladerías y servicios como cafeterías y restaurantes, sin embargo actualmente este tipo de uso de suelo se encuentra estrechamente ligado a un proceso de reestructuración urbana, en este caso de corto plazo, que se refleja en la sustitución de gran número de viviendas por usos comerciales: tiendas minoristas de antigüedades, libros, manualidades, entre otros; y usos de suelo de servicios: restaurantes, cafeterías, bares, educativos como escuelas de baja y media jerarquía, y culturales: museos y casas de cultura. También es importante la sustitución hacia servicios financieros, así como de oficinas de dominio público en el centro de la zona y del dominio privado, en el resto de la misma. Cabe mencionar que aunque lo anterior predomina especialmente en lo que se conoce como el "Centro de Coyoacán" y no alcanza de manera total a las colonias que lo rodean, sí existe una influencia directa reflejada en el tránsito vehicular y peatonal de la zona.

Las sustituciones mencionadas y todos los cambios que tienen lugar en la zona responden a los siguientes factores:

- Algunos factores de tipo sociales y culturales; en la década de los 80's y principalmente en la de los 90's se ha dado una "moda" por acudir al centro de Coyoacán, pues se le reconoce como un lugar de actividad cultural (ahí residen y acuden pintores, poetas, músicos) y de diversión o entretenimiento, lo que ha originado nuevas demandas en la zona. Lo anterior se puede corroborar revisando las estadísticas por establecimientos del subsector de servicios en su rama de bares, restaurantes y cafeterías que del año 1988 a 1993 es la que más aumentó (casi al doble).

- Otro factor de tipo económico es la inversión por parte de particulares en usos de suelo comerciales y de servicios afines a los ya existentes en la zona (atracción acumulativa) y que a su vez refuerzan la “moda” mencionada que tiene un alcance de tipo regional; es decir, ya no sólo acuden habitantes de la misma delegación sino de las demarcaciones vecinas. Debido al gran mercado tales usos son capaces de pagar más que el uso de suelo residencial, se da una competencia muy fuerte y salen en ventaja los comerciales y de servicios.
- Otro factor es la accesibilidad con que cuenta la zona, pues se encuentra rodeada por avenidas de tránsito importante y que se conectan con otras avenidas de mayor jerarquía a nivel distrital siendo : al oeste la Avenida Universidad, al norte la Avenida Churubusco, al este la Avenida División del Norte y al sur la Avenida Miguel Angel de Quevedo; mismas que por su capacidad de formar corredores comerciales y de servicios serán tratadas de forma individual posteriormente.

Cabe mencionar que en la mayoría de los casos dichas sustituciones van acompañadas por una modificación al inmueble (consultar en el marco teórico sustitución con modificación) debido a que las antiguas viviendas tienen que ser modificadas y adaptadas a las exigencias de los nuevos usos, proceso que es más intenso en esta zona que en el resto de la delegación, pues la dinámica en los cambios de usos de suelo es muy rápida, incluso en algunos casos ya no sólo se habla de cambio de uso de suelo residencial a comercio, sino de cambio de comercio a otro tipo de comercio de mayor jerarquía o cambio de comercio a algún tipo de servicio.

La zona cuenta con equipamientos como la Clínica 19 del IMSS (salud), Víveros de Coyoacán (área verde), museos y escuelas primaria y preparatoria.

ESTADO ACTUAL DE VALORIZACIÓN Y DESVALORIZACIÓN.

En general es una zona estable respecto al valor de los inmuebles residenciales, debido a que la población residente de medios y altos ingresos cuenta con los recursos suficientes para destinar una parte a la inversión en mantenimiento de sus viviendas deteniendo el proceso de deterioro. Sin embargo el área del centro de Coyoacán se encuentra en fuerte proceso de valorización debido a la gran competencia entre los diferentes usos de suelo, al gran cambio de los mismos y a la afluencia de inversiones.

Cabe mencionar el papel que juega el área verde de Víveros de Coyoacán como un elemento valorizador en la zona, pues se reconoce positiva la cercanía a éste, especialmente por parte del uso de suelo residencial. Un papel similar jugó en su tiempo la consolidación de la Avenida Churubusco que trajo consigo la valorización de la zona norte de la delegación.

VALORES DEL SUELO Y MERCADO INMOBILIARIO.

En cuanto a los valores del suelo comerciales utilizados por la Dirección de Política Catastral y Padrón Territorial de la Tesorería del D. F. (ver anexo de índices socioeconómicos y valores de suelo comerciales de la delegación, valores en metros cuadrados) consultados para 1994 fluctuaban entre \$1000 y \$1400, localizando el valor más alto en la colonia Villa Coyoacán (1400) y el más bajo de la zona en la colonia Parque de San Andrés que tuvo un valor promedio de \$950. Sin embargo si se hace una comparación con los valores de suelo del resto de la delegación se puede detectar que dichos valores de suelo son de los más altos.

En lo referente a la presencia de oferta inmobiliaria es muy escasa, se encuentran algunas viviendas en venta en la colonia Del Carmen y Parque de San Andrés. Debido a la gran competencia entre usos de suelo y la poca oferta existente, se puede considerar que sí existe la presencia de mercado inmobiliario, pero debido a la gran demanda por el suelo, la absorción debe ser muy rápida. En cuanto a los usos comerciales y de servicios se encontraron pocos locales en renta.

TENDENCIA.

Esta zona tiene una tendencia estable en cuanto a la vivienda, es decir, debido al alto valor del suelo y de los inmuebles, los nuevos ocupantes tenderán a ser familias de ingresos medios a altos que pueden dar mantenimiento a los inmuebles; no obstante en las unidades catalogadas como antigua buena y regular, localizadas en el centro de la zona, se puede dar un posible deterioro, pues entran en la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) considerada en el Programa Parcial de 1990, donde se consideran como patrimonio nacional y por lo tanto, no se permite una ampliación o modificación al inmueble sino se recurre a una revisión previa por parte del Instituto Nacional de Historia y del Instituto Nacional de Bellas Artes lo que puede convertirse en un obstáculo para el mantenimiento. Aunado a lo anterior es raro que las casas antiguas sean absorbidas por el mercado pues son difíciles de convertir a un mejor aprovechamiento como de comercio y servicio por pertenecer a la ZEDEC.

En el caso del uso de suelo comercial y de servicios, la tendencia es seguir creciendo, debido a que es una zona con una demanda creciente, particularmente hacia cafeterías, restaurantes y similares. En este caso el Programa Parcial sólo los limita en construcciones consideradas como patrimonio nacional y en zonas consideradas como eminentemente habitacionales. Igualmente la tendencia es hacia la intensificación de dicho uso de suelo sobre avenidas importantes como Miguel Angel de Quevedo y Centenario, donde sí son permitidos los comercios y servicios tendientes a la especialización.

También se puede pensar en un posible estancamiento en el caso del uso de suelo de equipamiento actual (administración, educación, salud, museos y casas de cultura), pues en este caso el Programa Parcial (ZEDEC) sólo permite el cambio de uso de suelo a habitacional, específicamente a vivienda unifamiliar; lo que

inhibe el desarrollo de otros usos de suelo que compiten en la zona y que pueden dar una nueva dinámica.

Por otro lado, la tendencia es a la conservación del actual uso de suelo de equipamiento de áreas verdes (plazas, espacios abiertos, camellones y jardines), pues el programa vigente no permite los cambios en dicho uso.

En resumen es una zona con una revalorización constante por los cambios de uso de suelo y por los altos valores de suelo que sólo permitirán la entrada a familias de ingresos medios a altos y los cambios de uso a actividades verdaderamente competitivas como el comercio y los servicios.

SEGUNDA ZONA: "CENTRO NORTE"

La segunda zona está formada por las colonias Atlántida, Ciudad Jardín, Xotepingo, Educación, Centinela, Petrolera Tasqueña, Avante, Emiliano Zapata, El Rosario, El Rosedal, Espartaco, Nueva Díaz Ordaz, Prado Churubusco, Campestre Churubusco, Prados Coyoacán, El Reloj, Romero de Terreros, Campestre Churubusco y Churubusco Country Club; que datan de los años 30's a los 60's y que fueron originadas por factores como:

- Un factor común fue la extensión hacia el sur de la mancha urbana en las décadas de los 40's y 50's.
- Otro determinante común fue la construcción de la avenida Tasqueña en los años 50's y posteriormente la construcción del Canal de Miramontes y la línea 2 del metro en los 70's, mismos que se convirtieron en elementos estructuradores del espacio que a la postre albergaría a dichas colonias pues permitió mayor accesibilidad y la introducción de más servicios, lo cual convirtió a la zona y a su área de influencia, en un espacio más atractivo para su consolidación.
- La inversión pública por medio de la venta de lotes, destinada a la construcción de viviendas para trabajadores al servicio del Estado: del Instituto Mexicano del Seguro Social, de Petróleos Mexicanos y de Educación Pública, entre otros. Son el caso de la colonia Avante, Petrolera Tasqueña y Educación respectivamente.
- La inversión privada para venta al público, principalmente viviendas destinada a familias de ingresos medios, son los casos de las colonias Prado Churubusco, Prados Coyoacán y Churubusco Country Club.

USOS DE SUELO.

A pesar de que la zona se originó por promociones públicas se caracteriza por ser residencial de tipo regular (excepto la colonia Ciudad Jardín donde se pueden

encontrar algunas viviendas buenas). El proceso de reestructuración urbana ha tenido lugar dentro de dicho uso, pues las viviendas del área en sus inicios se destinaban a familias de ingresos medios y altos; en la actualidad se observa un proceso de filtrado hacia abajo con familias de más bajos ingresos, un ejemplo muy claro tiene lugar en la colonia Prado Churubusco (sobre todo en su parte oriente), donde se puede observar un fuerte deterioro que va en desacuerdo con el tipo de vivienda inicial. Las externalidades, es decir los problemas que representa la cercanía a la delegación Iztapalapa, han funcionado como un factor desvalorizador de esta colonia. Las colonias Educación y Petrolera Tasqueña se encuentran también en deterioro (consultar el plano de tendencias).

En cuanto a los índices socioeconómicos consultados y tomando como referencia la colonia Jardines de Coyoacán que tiene el índice más alto de la delegación con 31.2, la mayoría de las colonias de la zona se encuentran entre 16 y 24 es decir, un nivel medio a excepción de los índices más bajos que se encuentran en las colonias El Reloj con 8.1, El Rosario con 7.4 e incluso un valor negativo de -3 en la Nueva Díaz Ordaz, lo cual se puede reiterar observando el grado de deterioro y la falta de mantenimiento en las viviendas de dichas colonias.

El comercio y los servicios en la mayoría de la zona han respondido a la demanda generada por el uso residencial, insertándose en dicho espacio (comercio y servicios de baja jerarquía) reflejando el proceso de consolidación. Los comercios como tiendas de abarrotes, tlapalerías, papelerías, mueblerías entre otros y los servicios como tintorerías, pequeños restaurantes, videocentros, consultorios médicos, estéticas y escuelas, responden a la demanda local y al tránsito peatonal de las mismas calles. Entre otros factores se encuentran los cambios en la economía en general, que provocan que las familias busquen un ingreso extra y entonces inviertan en un negocio que responda a las necesidades de la población local asegurando su mercado y que a la vez no ocupe demasiado espacio; entonces los comercios y servicios mencionados resultan ser una buena opción, porque no necesitan de mucho espacio, pudiendo realizar la combinación de usos vivienda en un local adaptado destinado al uso de suelo comercial o de servicios en un mismo inmueble.

Se encuentra de manera particular la presencia de la aglomeración comercial de tipo local de Gigante Tasqueña, la cual cuenta con cierta importancia por su tamaño, por la diversidad de productos que ofrecen y a la falta de competencia de la misma dimensión en la zona; favorecida por el flujo peatonal. Es una aglomeración originada, obviamente, por la estación del metro Tasqueña, por la terminal de autobuses y en menor medida por la demanda vecinal.

Los comercios sobre la Calzada de Tlalpan y la Avenida Miramontes, por ser casos especiales, se tratarán posteriormente de manera individual.

En cuanto a la presencia del uso de suelo industrial, se encuentran pocas fábricas de química ligera (farmacéutica y cosmética) sobre la Calzada de Tlalpan y División del Norte, siendo industrias de alto valor que responden a un mercado nacional y que necesitan de accesibilidad; cabe mencionar que dichas industrias

forman parte de todo un corredor que existe en las delegaciones sureñas de Coyoacán, Tlalpan y Xochimilco, que responden a los mismos factores mencionados en la zona anterior.

Otro tipo de industrias presentes – casi imperceptibles por ser de baja jerarquía – son el caso de las tortillerías y panaderías – que responden a la demanda vecinal.

En cuanto al uso de suelo de equipamiento, la zona cuenta con algunos parques pequeños, escuelas primaria y secundaria.

ESTADO ACTUAL DE VALORIZACIÓN Y DESVALORIZACIÓN.

En lo referente a los procesos actuales de valorización y desvalorización, el área norte de la zona está siendo objeto de un deterioro fuerte, pues la terminal de autobuses del sur, la estación del metro de la línea Tasqueña y su paradero (centro de transferencia modal), que en sus inicios fueron elementos reestructuradores del espacio, dando una valorización al área por su buena accesibilidad y conexión, en la actualidad esos mismos se han convertido en elementos negativos debido a la saturación de tránsito vehicular, de transporte público, de población (por el flujo peatonal) y otros elementos negativos como delincuencia. Lo anterior también afecta indirectamente a otras colonias como la Campestre Churubusco donde su entorno se ha convertido en un área menos agradable para la vivienda, entonces la población original que cuenta con los recursos podría iniciar un proceso de cambio residencial.

En general, el resto de la zona se puede considerar como estable en cuanto a la vivienda (a excepción de casos de deterioro más pronunciado como la colonia El Reloj, Prado Churubusco y Centinela) con algunas manzanas con valorización media, por los cambios de uso de suelo de vivienda a comercio o servicios, que se han dado sobre las principales calles.

Aunque las colonias que forman esta zona han sufrido a grandes rasgos los mismos procesos, la colonia Prado Churubusco se distingue porque en su avenida principal, llamada Osa Menor, se forma un corredor comercial y de servicios que se ha constituido por medio de sustituciones con modificación y en otros casos por combinación de vivienda con comercio. Entre los factores que han generado estos cambios se encuentra la misma demanda de la población en la colonia, además del gran tránsito vehicular y de personas que la atraviesa para llegar a colonias en el lado poniente de la delegación Iztapalapa, que se traducen en un mercado seguro. Por otro lado se considera a la colonia en desvalorización respecto al uso de suelo residencial por el deterioro en las viviendas (principalmente en el área este de la colonia) y en valorización media sobre la avenida principal, por la sustitución de usos. Otro aspecto distintivo en esta colonia es que desde los años 70's siempre ha estado presente la oferta de vivienda de manera importante, lo que indica que la desvalorización ha hecho que los residentes originales cambien de residencia hacia colonias mejores, dando lugar al proceso de filtrado descendente, desde el punto de vista social.

VALORES DEL SUELO Y MERCADO INMOBILIARIO.

Los valores de suelo comerciales utilizados por la Dirección de Política Catastral y Padrón Territorial de la Tesorería del D. F. en 1994 fluctuaban, para el grosor de las colonias, entre \$500 y \$1000, teniendo el valor de suelo más bajo la colonia Emiliano Zapata y El Reloj; y presentándose como una excepción el valor de suelo más alto en la colonia Educación con \$1800.

El mercado inmobiliario (véase apartado metodológico) en la zona, se hace presente en la colonia Prado Churubusco, Romero de Terreros y Avante donde existe un gran número de viviendas y departamentos en oferta, tanto en venta como en renta; cabe mencionar que en esta última la presencia de oferta de inmuebles se ha dado de manera importante desde los años 60's lo que se puede explicar por el lento proceso de consolidación. Igualmente se encuentra presente la oferta de vivienda en la colonia Educación, Country Club y Prados Coyoacán, siendo que en ésta última se intensificó a partir de los años 70's; dicha oferta se debe en primer lugar a que son colonias antiguas que cumplen ciclos, por un lado el ciclo de vida y por el otro por filtrado (desvalorización) pues algunas familias mejoran sus ingresos y consideran que la colonia ya no esta de acuerdo a sus estatus social y deciden cambiar de residencia hacia otras áreas de la ciudad. Sin embargo la colonia que sobresale por su constante oferta de viviendas es la colonia Campestre Churubusco que presentó una oferta más pronunciada en la época de su consolidación (de los años 60's a los 70's) y actualmente en el año de 1998 se vuelve a intensificar la oferta de viviendas con un promedio de hasta 12 viviendas en venta en el mes de diciembre, lo que refleja un intenso movimiento de rotación por parte de sus residentes, pudiendo ser el deterioro una de las causas.

En el resto de las colonias existe oferta de viviendas, pero no de forma importante. Así la presencia de mercado inmobiliario en ciertas colonias de esta zona nos confirma su proceso de deterioro y de filtrado, pues hace algunas décadas se ofertaban para familias de ingresos medios a altos, no así en la actualidad que se ofertan con precios para niveles medios.

TENDENCIA.

Esta zona tiene una tendencia al deterioro respecto al uso de suelo habitacional, debido al proceso de cambio y movilidad residencial de los antiguos ocupantes, dando lugar a oferta de vivienda y por consiguiente a un proceso de filtrado. En el caso de que no se tomen las medidas debidas para combatir la aglomeración negativa que genera la Terminal del Metro Tasqueña y la Central Camionera del Sur, se acentuará dicho proceso en las colonias aledañas como Petrolera Tasqueña, Centinela, Atlántida y Educación.

En el caso particular de la colonia Prado Churubusco, el deterioro pudiera tender a la aceleración por la cercanía a la delegación Iztapalapa que causa una desvalorización en la zona y la afluencia de problemas sociales ya mencionados. Y en la colonia Campestre Churubusco - que por la problemática planteada

anteriormente – puede llegar a un deterioro crítico en caso de no llevarse a cabo el Programa Parcial (como una de varias opciones) para la zona de influencia de la Central Camionera y el Metro Tasqueña propuesto por el presente Programa Delegacional.

Por otro lado seguirán dándose los cambios de uso de suelo de vivienda a comercio y servicios sobre avenidas principales, porque se ha visto que es el sector con más crecimiento en los últimos años; pues aunque el Programa Delegacional considere la mezcla indiscriminada de usos de suelo como un problema relevante, en dichas colonias son permitidos aunque no cumplen con las normas necesarias para su establecimiento.

Para esta zona el Programa Delegacional en particular propone la creación de un Programa Parcial del área de influencia de la Central Camionera que tenga como objetivo la rehabilitación urbana. De llevarse a cabo tales objetivos podrían detener el proceso de declinación en dicho espacio.

TERCERA ZONA: "ZONA DE LOS BARRIOS Y PUEBLOS".

La tercera zona la constituyen las colonias que se sitúan en los antiguos pueblos: Ex-ejidos de Santa Úrsula Coapa, San Pablo Tepetlapa, Cantil del Pedregal, Ampliación La Candelaria, Barrio Niño de Jesús, Los Reyes, Pueblo de Santa Úrsula Coapa, Pueblo de La Candelaria y Huayamilpas que comparten su origen por ser pueblos que existían desde el siglo pasado y que fueron alcanzados por la mancha urbana, provocando una mezcla de viviendas antiguas y nuevas sobre la traza antigua.

Así todos esos poblados antiguos influyeron en la reestructuración actual debido a: a) anteriormente servían como límite a la expansión de la mancha urbana pues marcaban una frontera hacia la zona más abrupta de los pedregales, y por lo tanto eran áreas de difícil acceso y poblamiento, b) la traza antigua se conserva en la mayoría de los casos y en los espacios disponibles se construyen nuevas viviendas (saturación) que deben seguir esa misma traza irregular, así la traza limita algunos tipos de usos c) algunos inmuebles residenciales están por debajo del valor del suelo actual, por lo tanto se opta por sustituciones de usos o intensificación de éste (como el caso de la combinación de vivienda con comercio de conveniencia); y d) se da – aunque en menor medida – nueva inversión por parte de particulares en nuevos fraccionamientos y edificios de tipo regular y bueno que intensifican el uso de suelo.

USOS DE SUELO.

En la actualidad el uso de suelo predominante es el residencial, con viviendas de tipo económico, donde habita población de ingresos medios y bajos, con un índice

socioeconómico muy bajo en comparación con el resto de la delegación, entre 5 y 3, con excepción de la colonia Ex-ejido de Santa Úrsula Coapa con un índice de 21 explicado por la presencia de edificios de tipo regular. Sin embargo, en algunos casos se observa un proceso de consolidación dentro del mismo uso de suelo residencial, es decir, los propietarios de viviendas económicas invierten constantemente en la mejora de las mismas, convirtiéndolas en cierto tiempo en regulares y en otros casos, donde se encuentran viviendas regulares (desde su origen), se explica porque en las últimas décadas se ha dado un proceso de filtrado hacia arriba con la llegada de familias de ingresos medios atraídos por el bajo valor del suelo, el mejoramiento de los servicios y la accesibilidad; un caso particular es la colonia Barrio Niño de Jesús donde se encuentran casas regulares hasta buenas (véase plano de uso de suelo primario al final del capítulo).

El uso de suelo comercial se encuentra presente como tipo vecinal en las principales calles o esquinas: tiendas de abarrotes, tiapalerías, papelerías, comercios de refacciones entre los más comunes y que aseguran su éxito ofreciendo productos comunes demandados por gran parte de la población residente. Sólo en las vías principales se observan usos de suelo comerciales sin combinación con otro dentro del mismo inmueble, pues en los demás casos – que son la mayoría – se presenta la combinación de uso de suelo residencial con comercio vecinal en el mismo inmueble. Esto último tiene como factores la misma demanda vecinal, la posibilidad por parte de los propietarios por obtener otra fuente de ingresos y la accesibilidad al mercado vecinal con un umbral pequeño y seguro. De forma particular, se encuentra el mercado El Pescadito que tiene un área de influencia más amplia (no sólo vecinal, sino local o semiregional) que cuenta incluso con algunos comercios especializados.

En las avenidas Pacífico, Miguel Angel De Quevedo y División del Norte se encuentra comercio de alcance local y especializado, sin embargo al igual que otras avenidas de relativa importancia se tratarán de manera particular.

En el caso del uso de suelo de servicios sucede lo mismo que en el comercio, sólo que en este caso predominan las estéticas, reparación de aparatos eléctricos, talleres mecánicos, lavanderías entre muchos otros.

La industria que se presenta es de baja jerarquía, predominando carpinterías, tortillerías, panaderías, mueblerías y otras fábricas pequeñas que aseguran su mercado con la afluencia de la población local y no necesitan de mucho espacio para su establecimiento, por lo tanto se pueden situar en cualquier lugar de la colonia. En el caso de la jerarquía más alta se presentan industrias de cosméticos como los laboratorios Revlon y La Campana; otras de alimentos, como la compañía Adams entre el pueblos de San Pablo Tepetlapa y Los Reyes, que responden a un mercado nacional pero que se localizaron en la zona para aprovechar la accesibilidad y por los mismos factores referidos a la industria farmacéutica y cosmética de las zonas anteriores.

Si bien algunas manzanas de estas colonias se encuentran aún en proceso de consolidación (por contar con algunos baldíos y con viviendas en construcción), los

cambios mencionados por medio de sustituciones de vivienda con comercio vecinal o vivienda con servicios, nos reflejan la presencia de un proceso de reestructuración que responde al crecimiento de la población de las colonias, a las nuevas demandas de residencia y a los cambios en la economía del país que origina inversiones familiares para la obtención de ingreso extra.

La accesibilidad y conexión de dichas colonias para con el resto de la delegación se puede calificar como buena, pues se encuentran conectadas por vialidades muy importantes como la Calzada de Tlalpan, Avenida Pacífico y Avenida División del Norte. Por su parte, la consolidación del Eje 10 Sur fue un elemento reestructurador para las colonias Barrio Niño de Jesús y Los Reyes que se hicieron más accesibles para su poblamiento. Sin embargo hacia el interior de las colonias las vialidades no son funcionales por su trazo irregular, por su poca anchura y por el incremento vehicular en la zona.

ESTADO ACTUAL DE VALORIZACIÓN Y DESVALORIZACIÓN.

En cuanto a los procesos de valorización y desvalorización, estas colonias se consideran en valorización (en algunas de ellas de manera intensa), debido al constante mejoramiento de la vivienda, al arribo de familias de mayores ingresos y a los cambios de usos de suelo, que aunque son de baja jerarquía reflejan una valorización importante por su intensidad (gran número de cambios de usos de suelo). Tal valorización se reforzó en la década de los 80's por la inversión estatal, con la introducción de más servicios públicos a las colonias - como drenaje y pavimentación- y por la regularización de la tenencia de la tierra, procesos que aún siguen en marcha. De manera particular la colonia Ex-Ejido de Santa Úrsula Coapa sufrió una valorización importante con la construcción del Viaducto Tlalpan (a fines de los 60's) que aunque significó una división para el área, permitió la introducción de nuevos servicios.

VALORES DEL SUELO Y MERCADO INMOBILIARIO.

Consultando las tablas de valores de suelo correspondientes a 1994, se observa que las colonias se encuentran entre \$400 y \$1000 como valor del suelo comercial, que son valores medios respecto al grosor de la delegación (a excepción de la colonia Cantil Pedregal con \$1150 que es el precio más alto de la zona).

El mercado inmobiliario, en el caso de la oferta de viviendas se encuentra presente en la colonia Santa Úrsula Coapa por la venta de departamentos de un conjunto habitacional y algunas casas; sin embargo en el resto de la zona es casi imperceptible, esto porque es un espacio que todavía se consolida y aún no comienza el cambio de residentes originales, aunado a esto se encuentra el arraigo y oposición a la entrada de nuevos pobladores.

TENDENCIA.

La mayoría de la zona tiene una tendencia a la valorización moderada debido a:

- a) A la consolidación de la vivienda precaria en económica y de económica a regular (mantenimiento constante).
- b) A la puesta en marcha del programa de regularización de la tenencia de la tierra, proceso que aún se lleva a cabo en la mayoría de la zona.
- c) A la constante introducción de servicios públicos como drenaje y pavimentación.
- d) A la llegada de familias de mejores recursos atraída por las anteriores causas.
- e) Al constante cambio de uso de suelo sobre las principales avenidas.

Así todo lo anterior puede acelerar el proceso de consolidación de las colonias y dar inicio a la dinámica del mercado inmobiliario; sin embargo el Programa Delegacional puede ser un obstáculo para dicha tendencia debido a:

- El Programa Delegacional de manera particular considera a la colonia Los Reyes, Barrio Niño de Jesús, San Pablo Tepetlapa y Santa Úrsula Coapa como áreas de conservación patrimonial, dirigiéndose a gran número de inmuebles que no tienen la suficiente historia y valor arquitectónico como para ser considerados como tales, mientras tanto cada modificación o cambio de uso de suelo tiene que ser considerada detenidamente por el INAH e INBA lo que obstaculiza el mantenimiento y el redesarrollo de las viviendas por parte de sus ocupantes y lo que a largo plazo puede llevar a un fuerte deterioro.
- Igualmente considera a la colonia San Pablo Tepetlapa y Santa Úrsula Coapa como áreas de deterioro con base "a la pérdida de valores arquitectónicos y cambios de vivienda por actividad comercial que han perjudicado el carácter tradicional de barrios" (Programa Delegacional de Coyoacán, 1997). Es decir, dicho programa considera tales cambios como negativos, siendo que en la realidad sucede lo contrario porque dinamizan la zona evitando el deterioro y elevando los valores del suelo.
- En caso de llevarse a cabo los Programas Parciales para Los Pueblos de San Pablo Tepetlapa, La Candelaria, Barrio Niño de Jesús y Los Reyes propuestos por el presente Programa Delegacional, donde se recomienda el considerarlos como zonas de rescate patrimonial, se frenará el proceso de valorización y a largo plazo dará origen a un fuerte proceso de deterioro.

En el caso particular de la colonia La Candelaria está propuesta como zona de fomento industrial, es decir, el Programa Delegacional apoya en todo momento el cambio de uso de suelo de vivienda a industria (microempresas) en dicha colonia, lo que puede dar una valorización respecto a este uso.

CUARTA ZONA: "ZONA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL".

La cuarta zona se conforma por colonias con vivienda de interés social en unidades que tienen como origen la inversión pública dirigida a construcción de viviendas para trabajadores del Estado (en el caso de las públicas) como la colonia

Obrera Culhuacán, Alianza Popular Revolucionaria, Unidad Habitacional Culhuacanes STUNAM, Unidad Habitacional INFONAVIT El Hueso, Unidad Habitacional Monte de Piedad, Unidad Habitacional CTM Culhuacán y sus zonas V a X, Unidad Habitacional E. Zapata, Unidad Tasqueña, y el resto (privadas) son de promoción pública es decir, fueron puestas al mercado en general por medio de planes de financiamiento como la Unidad Habitacional El Rosedal, Unidad Habitacional Integración Latinoamericana, Unidad Habitacional B. Juárez, Unidad Habitacional Pacífico, Unidad Habitacional Santa Marta del Sur, Unidad Habitacional Villa Panamericana, Unidad Habitacional INFONAVIT Pedregal de Carrasco constituida por muchas unidades como Pedregal del Maurel, Unidad Habitacional Rinconada Las Playas y Unidad Habitacional Olímpica. Si bien algunas unidades son privadas y otras públicas, se consideran en la misma zona por ser de interés social y por encontrarse en las mismas condiciones actuales, a pesar de encontrarse espacialmente separadas (véase plano de uso primario).

Se caracterizan por ser 100% habitacionales, con una población de medios ingresos con índices socioeconómicos entre 10 y 18, a excepción de la colonia Unidad Tasqueña que presenta un índice alto con 23.9 y las Unidades Habitacionales de "Los Culhuacanes" (como se les conoce en general a todas las zonas habitacionales de Culhuacán) con índices de 8 y 9, y siendo las colonias con población de menos recursos la Unidad INFONAVIT El Hueso y la Unidad Habitacional Juárez con un índice socioeconómico de 2 y la Unidad E. Zapata con un índice negativo respecto al resto de la delegación de -4.9.

Constituyendo en algunos casos edificios habitacionales de cinco o más niveles en algunos casos, como la Unidad INFONAVIT Pedregal de Carrasco y en otros casos se constituyen en pequeñas casas habitación. Algunas presentan alto grado de deterioro debido a que los propietarios no cuentan con los ingresos suficientes para destinar una parte al mantenimiento de las viviendas y por otro lado, porque se le delega la responsabilidad de mantenimiento al Estado.

Estas unidades habitacionales no han permanecido ajenas al proceso de consolidación de la delegación por los siguientes factores:

- La creación de nuevas demandas y el crecimiento de la población ha conducido a la sustitución del uso de suelo residencial por comercio o servicios o a la creación de comercio vecinal con vivienda en un mismo inmueble, generalmente planta baja de los edificios (no planeadas); o a la creación de una pequeña plaza comercial en el centro de las unidades habitacionales, que responde a las necesidades inmediatas de la población, por lo tanto, generalmente se trata de tiendas de conveniencia (locales planeados).
- Cambios en la política de las unidades habitacionales, pues anteriormente no se permitía la creación de usos de suelo comercial o de servicios dentro de la unidad a menos que fuese un inmueble creado ad hoc desde la construcción de la misma unidad habitacional.

Generalmente cerca de estas colonias de interés social se originan usos de suelo comerciales y de servicios en pequeñas plazas (por ejemplo Plaza Girasoles y Plaza Culhuacán) que responden a las demandas de la población de las unidades habitacionales, ofreciendo bienes y servicios que no se encuentran en los comercios vecinales dentro de las mismas, aprovechando el tránsito diario de la población y la accesibilidad.

Sin embargo en unidades habitacionales de dimensiones más importantes como la conocida como “los Culhuacanes”, se ha dado sobre las avenidas principales una reestructuración de corto plazo más evidente, por un lado por la inversión en la vivienda a la cual se le hacen algunas modificaciones, como añadir un par de habitaciones o en otros casos ha implicado sustituciones con modificación para el establecimiento de comercios y servicios más especializados; es decir, ya no sólo se limitan a las tiendas de conveniencia sino a comercios y servicios como videocentros, estudios fotográficos, servicios de mantenimiento, comercios como farmacias y tiendas más especializadas.

El caso del uso de suelo industrial se encuentra presente en pocas áreas y sólo en unidades habitacionales de gran tamaño, siendo la mayoría industrias pequeñas de baja jerarquía (industria local) como panaderías y tortillerías sobre calles principales.

Las unidades habitacionales mencionadas cuentan con una accesibilidad que se hace necesaria en casos como la Unidad Habitacional “los Culhuacanes” que por sus dimensiones y alta densidad, debe contar con vialidades cercanas para el buen flujo diario de población hacia el resto de la ciudad, así se encuentran cercanas a avenidas como Santa Ana, Canal de Miramontes, Avenida Cafetales y Avenida Tasqueña. En el caso de las unidades habitacionales localizadas hacia el oeste de la delegación, cuentan con avenidas como Avenida División del Norte, Avenida Pacífico, Periférico y Avenida De los Insurgentes. Cabe destacar que en éstas unidades localizadas al oeste como: Villa Panamericana, INFONAVIT Pedregal de Carrasco y Rinconada Las Playas, la avenida Del Imán que actualmente funciona como un factor de accesibilidad, anteriormente con su construcción funcionó como un elemento reestructurador de la zona (siendo un elemento de más peso que el Periférico), pues se convirtió en la entrada norte a tales unidades habitacionales y además permitió la construcción de otras unidades habitacionales como Habitacional Olímpica y el desarrollo de viviendas como la colonia Pedregal de La Zorra.

ESTADO ACTUAL DE VALORIZACIÓN Y DESVALORIZACIÓN.

Como conclusión, éstas unidades habitacionales se encuentran en desvalorización en cuanto a la vivienda por el gran deterioro físico que sufren por falta de mantenimiento y en valorización mínima por los cambios de uso de suelo a comercio y servicios sólo en algunos puntos. Sin embargo el origen de las unidades (antigüedad), el de sus ocupantes y las externalidades han hecho que dicha desvalorización sea más evidente en algunas unidades que en otras. En el caso particular de la Unidad Habitacional de los Culhuacanes, sufren un deterioro

evidentemente fuerte, aunado a un alto índice de delincuencia y los problemas que conlleva la cercanía con Iztapalapa, lo que ha hecho de la zona un área considerada como popular y peligrosa, con una desvalorización cada vez más intensa; no así en las unidades Rinconada Las Playas, Pedregal de Carrasco y Unidad Habitacional Olímpica que por localizarse en una zona con valores de suelo más altos, por ser ocupadas por residentes de más ingresos, además de rodearse de zonas de cierto prestigio como Perisur, Pedregal del Sur entre otros y por ser más recientes presentan un grado de deterioro menos fuerte que la zona de “los Culhuacanes” o que la unidad Alianza Revolucionaria; igualmente sucede con la Unidad Monte de Piedad que sufre gran deterioro por el alto índice de hacinamiento y por falta de mantenimiento.

VALORES DEL SUELO Y MERCADO INMOBILIARIO.

En cuanto a los valores de suelo comerciales respecto a 1994 se encontraron entre \$500 y \$1000, a excepción de la Unidad Habitacional Latinoamericana con \$1500.

En la zona se presenta un mercado inmobiliario casi nulo, a excepción de la zona de los Culhuacanes, donde se incrementó la oferta de viviendas a partir de los últimos años de la década de los 80's y presentándose en forma más intensa en la actualidad, lo que se puede explicar por la salida de familias que tienen los recursos económicos para buscar otro lugar de residencia menos conflictivo, también se encontraron algunos casos de departamentos en renta en la Unidad Habitacional INFONAVIT Pedregal de Carrasco y la Unidad Habitacional Olímpica dirigido a familias de nivel medio.

TENDENCIA.

En la mayoría de las unidades habitacionales la tendencia es al deterioro y por lo tanto a una desvalorización y a un proceso de filtrado que a largo plazo puede acarrear otros problemas. En los casos donde sí se lleva a cabo una inversión en mantenimiento (como en la unidad Pedregal del Maurel) la tendencia es a la estabilización.

El Programa Delegacional no se refiere específicamente a las unidades habitacionales de interés social de la delegación, a excepción de la Unidad Habitacional CTM Culhuacán, a la cual considera como una “área con potencial de desarrollo porque cuenta con terrenos sin construir, porque cuenta con accesibilidad y servicios donde se pueden llevar a cabo los proyectos de impacto urbano que determine el Reglamento de Ley” (Programa Delegacional, Diario Oficial, 25 abril de 1997, p. 51); sin embargo no toma en cuenta que es una zona con problemas fuertes de delincuencia e inseguridad, mismos que pueden frenar ese potencial de desarrollo. Asimismo, no menciona en ningún apartado el tratamiento a tales problemas, por lo tanto sino se delegan acciones al respecto, esta unidad habitacional puede llegar a situaciones críticas de deterioro, ocasionando un mayor cambio residencial hacia fuera de las familias con más recursos (hacia mejores zonas).

QUINTA ZONA: "ZONA DE VIVIENDA RESIDENCIAL DE CLASES MEDIAS Y ALTAS".

La quinta zona definida se conforma por las colonias Villa Quietud, Campestre Coyoacán, Haciendas de Coyoacán, El Mirador, Las Campanas, Los Girasoles, Parque Coyoacán, El Parque, Jardines de Coyoacán, Cafetales, Tetlameya, Villas del Pedregal, Joyas del Pedregal, Fortín Chimalistac, Barrio Oxtopulco Universidad, Santa Cecilia, Los Sauces, Ampliación Insurgentes Cuicuilco, Los Cipreses, Cuadrante de San Francisco, Condominio Atillo Universidad, Los Cedros, Residencial Copilco, Paseos de Tasqueña, Los Olivos, Rosedal Chimalistac, Pedregal del Sur, Haciendas de Coyoacán, Copilco El Bajo, Villa San Francisco, Jardines del Pedregal, Privanza Coyoacán, Pedregal de Coyoacán y Ejidos de San Francisco Culhuacán; se encuentra de manera dispersa en la delegación (véase plano de uso de suelo primario).

Todas ellas originadas a fines de la década de los 60's y durante la década de los 70's (a excepción de Privanza Coyoacán y Pedregal de Coyoacán que tienen aproximadamente 6 años y que fueron construidos en una zona que era industrial), conformando fraccionamientos desarrollados por promotores inmobiliarios dirigidos hacia población de medios y altos ingresos.

USOS DE SUELO.

En la actualidad son colonias principalmente residenciales (a excepción de la colonia El Mirador, en el sureste de la delegación, que cuenta con uso de suelo de tipo industrial) con viviendas de tipo regular, buenas y en el caso de las colonias Fortín Chimalistac, Barrio de Oxtopulco Universidad y Cuadrante de San Francisco, muy buenas; con una gran inversión en mantenimiento por parte de los propietarios.

La población residente cuenta con los índices socioeconómicos más altos de la delegación, siendo Jardines de Coyoacán la colonia con más alto de la delegación con 31.2 y el Barrio de Oxtopulco Univesidad con 29.8 y Jardines del Pedregal con 29.5, siguiendo el resto de la zona con índices entre 29 y 18, y otras colonias como Joyas del Pedregal con 10 (explicado porque pertenece a un AGEB con bajos niveles socioeconómicos) y Haciendas de Coyoacán con 13. Lo anterior indica que desde sus inicios fue una población con buenos ingresos para poder acceder a este tipo de viviendas y a los terrenos fraccionados ofrecidos por empresas inmobiliarias.

Es importante el estatus que se observa en tales colonias pues tienen el poder para crear su propio sistema de acceso controlado, de vigilancia y de servicios públicos de mejor calidad que el resto de la delegación.

El uso de suelo comercial se encuentra en lugares contados al interior de las colonias, pues en la mayoría de los casos la misma población residente no permite el cambio de uso de suelo de vivienda a comercio porque piensan que dicho cambio puede ser un elemento que reste prestigio o desvalore a la colonia; en situaciones raras de presencia comercio, se trata de locales de tipo vecinal que no tienen gran mercado, pues la población residente acostumbra adquirir sus bienes y servicios en plazas especializadas y tiendas departamentales. Un caso particular es el Centro Comercial Plaza Tasqueña (planeado) que responde a la demanda de la colonia y cuando no se encuentra lo deseado entonces la población se traslada a otros comercios de mayor tamaño. También se encuentra presente de manera puntual en la colonia Jardines del Pedregal de San Angel por la presencia del Centro Comercial Perisur de alta jerarquía (cuenta con tiendas exclusivas, tiendas de departamentos importantes, tiendas de artículos muy especializados), pues tiene un mercado de tipo regional, acudiendo a ella poblaciones de medios a altos ingresos provenientes de todas las delegaciones vecinas. Este centro comercial tiene como factores la gran accesibilidad que le ofrecen las vías rápidas como Periférico y la Avenida de Los Insurgentes, una buena localización cerca de colonias de altos y medios ingresos – que es la población hacia la que va dirigido– y la atracción acumulativa que ejercen los mismos comercios dentro del centro.

Por otro lado existen algunos comercios y servicios especializados sobre avenidas muy importantes como Canal de Miramontes, Periférico y otras; pero aunque forman parte de las colonias no responden al mercado vecinal, sino a un umbral más amplio que puede ser regional, es decir, un mercado que comprende a más delegaciones. Estos casos son sustituciones con modificación (debido a que el tipo de servicios y comercios son más especializados), que intensifican los usos de suelo sobre dichas avenidas.

En lo referente a los usos de suelo de servicios, un aspecto importante, es que los de tipo educativo se han permitido dentro de tales colonias, especialmente de nivel bajo (como kinder y primarias) y de nivel medio (como secundarias y preparatorias), pues responden a la demanda de la misma población vecinal y aprovechan el espacio disponible, ya que en la actualidad se les permite su funcionamiento aunque no dispongan de una gran cantidad de espacio.

Por otro lado, el tipo de uso dirigido a oficinas, tanto de dominio público como de dominio privado, ha acrecentado su presencia especialmente en la colonia Insurgentes Cuicuilco sobre Periférico donde se han construido gran número de edificios que aprovechan el espacio disponible, el prestigio y accesibilidad de la zona.

El uso de suelo industrial no se encuentra presente en la zona, a excepción de la colonia El Mirador, donde existen algunas industrias ligeras (un ejemplo es la fábrica de tinacos Rotoplast) que responden al mercado nacional, pero que se establecieron en esa zona porque encontraron una gran cantidad de lotes baldíos de gran tamaño para su establecimiento (consultar plano de uso de suelo secundario de la delegación localizado al final del presente capítulo).

Toda el área cuenta con una buena accesibilidad pues se encuentra conectada por vialidades importantes, hacia el resto de la delegación, como la Avenida Miguel A. de Quevedo, Canal de Miramontes, Periférico, Calzada de Tlalpan y Calzada del Hueso entre otras (para mayor referencia véase los planos anexos).

ESTADO ACTUAL DE VALORIZACIÓN Y DESVALORIZACIÓN.

En cuanto a los procesos de valorización y desvalorización, la zona se considera estable debido al buen mantenimiento del que se ha hablado, sin embargo sobre avenidas principales se da el proceso de valorización, por los cambios de uso de suelo mencionados, que han hecho que los valores de esos inmuebles y del suelo se eleven en forma importante y también - aunque en menor grado - por algunos lotes baldíos en venta para construcción en las mismas colonias (ej. colonia Villa Quietud y El Mirador); produciéndose una reestructuración a largo plazo por los lotes para construir y a corto plazo por los cambios de uso de suelo.

De manera particular el Centro Comercial Perisur representa un elemento valorizador para las colonias Ampliación Insurgentes Cuicuilco y Pedregal del Sur, pues se considera un elemento que brinda prestigio a la zona.

VALORES DEL SUELO Y MERCADO INMOBILIARIO.

En lo concerniente a los valores de suelo comerciales que se están utilizando, el grosor de las colonias registró valores entre \$1000 y \$1500 en 1994. Siendo los valores de suelo más altos de la zona la colonia Barrio de Oxtopulco Universidad con \$2000 y el Fraccionamiento Fortín Chimalistac con \$1800. Dichos valores del suelo se deben al buen mantenimiento de la zona, a su buena accesibilidad y a cierto prestigio con que cuentan.

El mercado inmobiliario en esta zona ha sido intenso, un ejemplo de ello es la colonia Paseos de Tasqueña, donde se ha intensificado la oferta de vivienda registrándose hasta 7 casas en venta en la misma fecha, lo que también refleja un cambio residencial. También se encuentra oferta de viviendas en las colonias Cafetales, Tetlameya, Villa Quietud y Parque de Coyoacán.

TENDENCIA.

La tendencia en general de la zona es estable, pues los altos valores del suelo y de los inmuebles hacen que la oferta sea absorbida por población de buenos ingresos, misma que puede proporcionar un mantenimiento efectivo a los inmuebles frenando el proceso de deterioro. Cabe mencionar que en algunas áreas donde se están dando los cambios de uso de suelo hacia comercios u oficinas se tiende a una valorización.

SEXTA ZONA: "ZONA DE VIVIENDAS DE AUTOPRODUCCIÓN".

La sexta zona se compone de las colonias Pedregal de Santo Domingo, Santa Úrsula, Ajusco, Ruiz Cortines y Carmen Serdán (todas situadas en el área centro-oeste de la delegación); las cuales tienen en común un origen irregular, es decir, se originaron por medio de invasiones masivas en espacios que no habían sido ocupados por la mancha urbana debido al tipo de terreno; en el caso de los pedregales (zona de malpaís) donde el proceso de construcción era costoso además de no contar con algún tipo de servicio; en el caso de la colonia Carmen Serdán se constituyó por reubicación de un grupo de población, no obstante comparte con las colonias restantes su carácter aún irregular en algunas áreas de la colonia.

Dichas invasiones fueron protagonizadas por población de escasos recursos que autoconstruyó sus viviendas de tipo precarias y económicas; por un lado, porque no contaban con los recursos necesarios para invertir en viviendas regulares y por otro, en el caso de poder contar con los recursos, no se atrevían a invertir en viviendas más consolidadas por el carácter irregular de las mismas.

Por dicha situación la zona habitacional se fue conformando lentamente, a tal grado que en la actualidad aún sigue en proceso de consolidación, pues existen algunos lotes por ocupar y otros en los primeros períodos de construcción. Sin embargo es importante mencionar el papel que jugó el medio físico (área de malpaís) como estructurador del espacio, pues limitaba la consolidación de las viviendas debido al alto costo en la introducción de servicios públicos, como el drenaje; aunado a ello, los costos de construcción resultaban altos, lo que hacía menos atractiva a la zona.

USOS DE SUELO.

En la actualidad el uso de suelo que predomina es el residencial con viviendas de tipo económica y algunos casos de tipo precaria, ésta población tiene los índices socioeconómicos más bajos de la delegación: la colonia Ajusco con -6.8, Pedregal de Santo Domingo con -8.9, Pedregal de Santa Úrsula con -4.6 y la colonia Carmen Serdán con -5.3 . Actualmente en la zona se han generado procesos de sustitución de vivienda económica a vivienda regular y de vivienda precaria a vivienda económica, por la constante (aunque lenta) inversión de los propietarios lo que ha conducido a un mejoramiento de las mismas. Por otro lado, aunque dichos espacios aún se encuentran en consolidación por contar con lotes baldíos, ya se da el proceso de reestructuración urbana de corto plazo por: a) sustituciones de vivienda a comercio en las principales avenidas, incluso en algunas se llegan a formar pequeños corredores comerciales (con comercios como papelerías, tlapalerías, farmacias, tiendas de abarrotes, refaccionarias y otros) y de servicios (pequeños restaurantes o fondas, servicios fotográficos, de reparación y mantenimiento de baja jerarquía entre otros); y b) la combinación de vivienda con comercio vecinal en calles no tan importantes (recauderías o fruterías, tiendas de

abarrotes, farmacias y otros) que responden al mercado de unas cuantas calles a la redonda y a necesidades inmediatas de la población, a diferencia de los localizados en calles principales (ej. Avenida Aztecas) que sirven a la población de toda la colonia y ofrecen bienes y servicios de necesidad no tan inmediata o menos comunes.

En cuanto al uso de suelo comercial es importante la presencia de los mercados públicos en todas las colonias de la zona, que responden a la demanda vecinal, encontrando de manera particular el Mercado de La Bola y El Pescadito, mismos que generan un área de agregados significativa donde se puede encontrar insumos de consumo local, junto con algunos de tipo vecinal e incluso especializados.

Tales cambios de uso de suelo responden a las nuevas y crecientes demandas de la población, a la accesibilidad a un mercado seguro por el constante tránsito de población, a la necesidad por parte de los habitantes por contar con algún ingreso por medio de la apertura de un negocio familiar.

La inversión estatal trajo consigo la construcción del Estadio Azteca (principios de los 60's), la Avenida Aztecas y la Avenida Universidad, la pavimentación de calles, la introducción de servicios como drenaje (proceso que aún se está llevando a cabo), de energía eléctrica, la ampliación del Viaducto Tlalpan y otras inversiones que se convirtieron en elementos reestructuradores del espacio haciéndolo más accesible, más habitable y por lo tanto más atractivo para el poblamiento, pues a partir de su construcción se intensificó el proceso de consolidación.

El uso de suelo industrial se encuentra en baja jerarquía, es decir, en las conocidas panaderías de la esquina, tortillerías, herrerías, carpinterías y algunas muy pequeñas industrias alimenticias; a excepción de la colonia Santa Úrsula que cuenta con una industria extractiva conocida como el Banco de Material Planta de Asfalto del DDF, localizada en Avenida del Imán y que debe su localización obviamente al aprovechamiento directo del recurso en la zona.

El uso de suelo de equipamiento se encuentra en todas las colonias de la zona, pues la demanda de la población es importante, así se encuentran de bajo nivel como kinder y primarias; y de nivel medio como secundarias y preparatorias.

De forma particular, la construcción de la terminal del Metro Universidad a un costado de la colonia Pedregal de Santo Domingo ha sido un elemento reestructurador del área, principalmente sobre la calle Anacahuita y la Avenida Antonio Delfín Madrigal que ha tenido cambios de uso de suelo importantes, de vivienda a servicios y a comercios, relacionados con esta zona de transferencia de tránsito peatonal y vehicular, lo que ha valorizado la zona.

ESTADO ACTUAL DE VALORIZACIÓN Y DESVALORIZACIÓN.

En resumen se considera a toda la zona en valorización, tanto por la consolidación y sustitución de la vivienda, como por los cambios de uso de suelo mencionados. Aunado a lo anterior la intervención pública, por medio de la

participación de instituciones gubernamentales como la Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) y la Dirección General de Regularización de la Tierra (DGRT), tienen un papel reestructurador y valorizador en el área, pues al comenzar y continuar con los procesos de regularización: a) la población se siente con más confianza para invertir en sus viviendas (pues saben que los terrenos donde se asientan ya son suyos legalmente), b) además se empiezan a mejorar los servicios públicos; y c) se impulsa el mercado inmobiliario por la regularización de la propiedad. De manera particular, en la colonia Santo Domingo la cercanía de Ciudad Universitaria ha sido un elemento valorizador. Cabe mencionar que gracias a dicha valorización en la última década, han llegado a dichas colonias familias de ingresos medios, dando lugar a la consolidación de viviendas de tipo regular.

VALORES DEL SUELO Y MERCADO INMOBILIARIO.

Respecto a los valores de suelo comerciales en la zona, son bajos respecto al resto de la delegación; así en orden descendente la colonia Carmen Serdan tenía valores de suelo comerciales en 1994 de \$909, la colonia Pedregal de Santo Domingo tenía valores de \$750, la colonia Ajusco de \$700 y Pedregal de Santa Úrsula tenía valores de \$500.

El mercado inmobiliario en la zona es muy escaso, lo cual se explica por ser un espacio que aún se encuentra en proceso de consolidación, por el arraigo después de acceder a una propiedad (idea patrimonialista) y por otro lado, porque el proceso de regularización de la tenencia de la tierra aún se lleva cabo. Así sólo se encuentran algunas viviendas en oferta y para renta en la colonia Santa Úrsula y otras pocas en la colonia Santo Domingo. En la colonia Carmen Serdán no se encontró oferta de viviendas sino sólo algunos locales para renta sobre la avenida principal del mismo nombre.

TENDENCIA.

La tendencia que presenta la zona es la valorización debido a la constante inversión en la vivienda, a los cambios de uso de suelo, que son cada vez mayores, y a la continuación del Programa de Regularización de la Tenencia de la Tierra, mismo que una vez concluido podría dar marcha a la presencia del mercado inmobiliario (debido a la presencia de legalidad) que dinamizará la zona.

El Programa Delegacional menciona que las colonias Santa Úrsula y Santo Domingo se consideran áreas con potencial de reciclamiento, es decir, que presentan características que permiten la revitalización, que cuentan con infraestructura y servicios urbanos adecuados para captar población adicional; sin embargo considero que sería adecuado, en primera instancia, concluir con el programa de regularización de la tenencia de la tierra y de introducción de servicios, como el drenaje, para después proceder a un reciclamiento del área.

Igualmente el Programa Delegacional trata la necesidad de viviendas y de su mejoramiento como medida para evitar el crecimiento progresivo de las mismas; no obstante que el mejoramiento de la vivienda detiene el deterioro más no el crecimiento, es decir, no hay una relación entre el mejoramiento y el crecimiento del uso de suelo residencial.

En cuanto al uso de suelo comercial, el programa también menciona como una propuesta positiva la consolidación de la Avenida Aztecas como un corredor comercial; acción que de llevarse a cabo valorizaría aún más la colonia.

También propone un Programa Parcial para la zona de influencia del Estadio Azteca, lo cual afectaría directamente a la colonia Santa Úrsula, con el objetivo de aumentar el equipamiento de estacionamiento para evitar el caos vial que ocurre en la zona, lo que también favorecería a la colonia en general.

SÉPTIMA ZONA: "ZONA UNIVERSITARIA".

La séptima zona se ha clasificado más por su relación con Ciudad Universitaria que por su origen común, conformándose por las colonias Copilco El Alto, Copilco Universidad y Ciudad Universitaria, que comparten las siguientes características:

- La colonia Copilco El Alto debe su origen, en primer lugar a la restitución de tierras a ejidatarios y en segundo, a la construcción de la Ciudad Universitaria, pues es residencia de muchos trabajadores al servicio de la Universidad, por lo tanto se relaciona directamente con la actividad de Ciudad Universitaria. Predomina el uso de suelo residencial de tipo económico y regular (incluso se encuentran viviendas de tipo precaria), su población tiene un índice socioeconómico muy bajo de -4.3. Sin embargo, a pesar de este índice, la vivienda se encuentra en un constante mejoramiento, incluso en algunos casos se da la sustitución de vivienda económica a regular y en general aún no se observa deterioro físico por ser una zona en actual consolidación. La reestructuración urbana tiene lugar en las principales calles y esquinas donde se dan sustituciones de vivienda a comercio vecinal (tiendas de abarrotes, farmacias, fruterías), o de servicios de baja jerarquía que responden a la demanda vecinal. Dentro de esta colonia se distingue dos conjuntos horizontales con viviendas de tipo regulares y sobre todo buenas.
- La colonia Copilco Universidad también se relaciona de manera directa con Ciudad Universitaria, pues en primera instancia (1950) se dirigió a población de ésta y actualmente por el diario tránsito peatonal de estudiantes hacia el área, que proviene de la estación del metro Copilco (construida aproximadamente en 1983), dicho flujo diario reestructuró la zona por completo, pues se empezaron a dar inversiones familiares en negocios afines a la actividad estudiantil, como

comercios de fotocopias, artículos de papelería, comercios de impresiones, librerías, comercios especializados para doctores y odontólogos, pequeños restaurantes y fondas, servicios fotográficos, entre muchos otros; que se establecieron en sus inicios por medio de sustituciones de uso del suelo residencial por comercial y de servicios (consultar plano de uso de suelo secundario y terciario).

En la actualidad ya se realizan en número importante las sustituciones con modificaciones importantes de viviendas a comercios y servicios sobre todo sobre las calles de tránsito peatonal más importantes como: Paseo de las Facultades.

Entonces la construcción de Ciudad Universitaria (en 1954) significó un factor de reestructuración en la zona, pues se tuvieron que reubicar familias que se asentaban en la zona, surgieron poco a poco usos de suelo afines a la actividad estudiantil en las colonias aledañas y con la construcción de las calles que conforman el circuito vehicular aumentó el tráfico sobre otras avenidas como la de Los Insurgentes Sur y Avenida Universidad.

Dentro de la misma Ciudad Universitaria, también ha tenido lugar el proceso de reestructuración pues se han dado corredores comerciales combinados con servicios, donde se ofrecen principalmente alimentos y artículos de papelería, servicios fotográficos y afines. Todos los anteriores responden al constante flujo de estudiantes y a la demanda de los mismos.

ESTADO ACTUAL DE VALORIZACIÓN Y DESVALORIZACIÓN.

En general, se habla de una zona en valorización respecto a los usos de suelo comercial y de servicios debido al gran mercado que representa la población estudiantil; sin embargo, respecto al uso de suelo residencial, se encuentra desvalorizado por el constante flujo peatonal y vehicular, el caso más claro es la colonia Copilco Universidad, misma que vive un proceso de cambio residencial reflejado en la gran cantidad de viviendas en venta por la salida de familias hacia colonias más tranquilas.

En conclusión, el impacto de Ciudad Universitaria no se dirige solamente a las colonias aledañas sino a la delegación en general, pues representa un gran equipamiento, así como una gran área verde que valoriza a las colonias situadas al sur como Ampliación Insurgentes Cuicuilco e Insurgentes Cuicuilco.

VALORES DEL SUELO Y MERCADO INMOBILIARIO.

Los valores de suelo comerciales consultados en 1994 para esta zona son: \$1500 para la colonia Copilco Universidad (alto en relación con el resto de la delegación) y \$900 para la colonia Copilco El Alto (valor bajo en comparación con el resto de la delegación), lo que explica la heterogeneidad de la zona.

Como se mencionó, el mercado inmobiliario en esta zona se encuentra presente en gran número de ofertas de viviendas en la colonia Copilco Universidad, misma que puede ser absorbida por inversionistas para el establecimiento de comercios y servicios afines. También se encuentran algunas ofertas de cuartos en renta para estudiantes en Copilco El Alto. Cabe mencionar que en esta última no se encontraron ofertas de viviendas, lo cual se puede explicar porque se encuentra aún en consolidación, porque en mercados populares hay muy poco movimiento y porque dichos mercados tienen sus propios mecanismos de ofertas, es decir, no se anuncian generalmente en periódicos sino entre vecinos y familiares.

TENDENCIA.

Así la tendencia de la zona es la valorización en general en cuanto a los comercios y servicios por la creciente inversión y a una valorización de la colonia Copilco El Alto por su accesibilidad al Metro C.U. y a la constante inversión en la vivienda.

En cuanto a la colonia Copilco Universidad se puede dar un filtrado en el uso de suelo residencial, pues al cambiar de residencia sus ocupantes originales tendrán que ofrecer a un precio más bajo las viviendas pudiendo ser accesibles para grupos de ingresos más bajos.

OCTAVA ZONA: "ZONA RECIENTE".

La octava zona definida se encuentra formada por las colonias Presidentes Ejidales, Pedregal de San Francisco y Jardines del Pedregal de San Angel (Cerro de Zacatépetl) teniendo en común:

- Un origen en la década de los 80's.
- Destinadas a población de ingresos medios y principalmente altos, debido a que son colonias ofrecidas por empresas inmobiliarias y terrenos de particulares, pero que por su alto valor son ocupados por familias de altos ingresos constituyendo zonas residenciales con viviendas de tipo buenas y muy buenas, en el caso de Pedregal de San Francisco y Jardines del Pedregal de San Angel.
- Han sido objeto de especulación pues se encuentran en proceso de consolidación y cuentan con terrenos baldíos (principalmente en la colonia Presidentes Ejidales), a pesar de que la mancha urbana las rodea desde hace más de 15 años.

Debido al índice socioeconómico alto no se hace presente el deterioro físico por la gran cantidad de ingreso destinado al mantenimiento de las viviendas y por su poca antigüedad.

De manera particular en la colonia Pedregal de San Francisco sobre el Eje 10 se encuentran viviendas de tipo económico con algunos comercios vecinales, sin embargo esto sólo sucede en dicho punto.

En el resto de la zona el uso de suelo comercial y de servicios se encuentra presente - aunque de baja jerarquía - sobre las avenidas principales (como la Avenida Escuela Naval Militar) de la colonia Presidentes Ejidales, que responde al tránsito vehicular más que a la población de la misma colonia; sin embargo son inmuebles que se construyen exprefeso y no se da la combinación de vivienda con comercio vecinal (véase plano de uso de suelo secundario de la delegación).

ESTADO ACTUAL DE VALORIZACIÓN Y DESVALORIZACIÓN.

La zona se considera en valorización fuerte, por un lado por ser objeto de especulación y por el otro, porque aún cuenta con terrenos baldíos para su consolidación y por otro, por la competencia de usos de suelo comerciales y de servicios. En general por la buena accesibilidad de la zona, pues cuenta con avenidas importantes como Avenida Universidad, Miguel A. De Quevedo, Insurgentes y en el caso de la colonia Presidentes Ejidales con avenidas como Miramontes, Santa Ana y Tasqueña.

VALORES DEL SUELO Y MERCADO INMOBILIARIO.

Los valores de suelo comerciales consultados en 1994 para esta zona son: Pedregal de San Francisco con \$1465, Jardines del Pedregal con \$1400 y Presidentes Ejidales con \$1000, es decir, por arriba del grueso de la delegación.

Se encontraron algunas ofertas - aunque pocas - de vivienda en la colonia Pedregal de San Francisco, no así en la colonia Presidentes Ejidales lo que se explica por su actual proceso de consolidación.

En la colonia Jardines del Pedregal de San Angel se registró un volumen de oferta de vivienda escasa. Un supuesto es que dicho volumen posiblemente es absorbido de manera rápida por la gran demanda de la zona y por la demanda de viviendas para intensificar su uso hacia servicios como oficinas.

TENDENCIA.

La tendencia de la zona es a la valorización por su proceso de consolidación de manera lenta y especulativa, la cual atraerá a ocupantes de altos ingresos que reafirmen el prestigio de la zona. También debido a los cambios de uso de suelo sobre las avenidas principales.

Sin embargo en el caso de la colonia Presidentes Ejidales, dicho proceso se puede obstaculizar a mediano plazo si no se toman las medidas correspondientes para eliminar los problemas críticos de inseguridad y delincuencia, presentes en la Unidad Habitacional de los Culhuacanes, pues podrían tener efectos negativos en el área.

De manera particular, el Programa Parcial de la zona de Jardines del Pedregal genera una tendencia a la valorización de la vivienda, pues restringe el incremento de vivienda de interés social de tipo medio y residencial; y no permite la creación de uso de suelo de servicios y comercios en la parte del Cerro de Zacatépetl donde sólo se permite el habitacional. Sin embargo la omisión de tal Programa por parte de inversionistas es un elemento negativo, pues el programa parcial de la zona establece que todas las entradas y salidas de comercios sobre la Avenida De los Insurgentes Sur deben ser sobre esa misma calle, no obstante nuevos comercios establecidos no cumplen con dichas normas.

VIALIDADES.

A continuación se presenta de forma particular las avenidas más importantes en 2 niveles, según su importancia y según su capacidad de formar corredores comerciales y de servicios, pues han tenido un papel reestructurador, principalmente en los cambios de uso de suelo de vivienda a comercio o servicios.

Las avenidas de primer nivel son:

- Calzada de Tlalpan, que al recorrer la totalidad de la delegación de sur a norte forma un corredor comercial con la presencia de tiendas de abarrotes, de productos especializados, de productos al mayoreo, de productos especializados al menudeo; y de servicios como consultorios de médicos generales y especializados, servicios de hospitales pequeños, servicios de tipo educativo de nivel medio y superior (escuelas de cómputo e inglés, escuelas técnicas y otras) y servicios de oficinas y financieros. Mismos que aprovechan la gran accesibilidad que ofrece esta vía rápida, por la gran cantidad de conexiones posibles y por el gran número de transeúntes diarios.

Cabe mencionar el papel fundamental que juega la Línea 2 del Metro, la cual genera gran cantidad de flujo peatonal, que a su vez atrae a gran número de comercios como tiendas de ropa y locales de comida; y servicios como centros de copiado, estéticas, entre otros.

El uso de suelo industrial es muy importante, pues se encuentran gran cantidad de industrias ligeras alimenticias (como refresqueras) y laboratoristas que tienen como factores la presencia de la misma calzada que les beneficia por la facilidad de transporte directo hacia dentro la ciudad como hacia fuera de ella.

Los cambios de uso de suelo ocurridos sobre ésta responden a factores de nivel superior, es decir a factores como la terciarización de la ciudad, a la accesibilidad, a los cambios en las inversiones privadas y a la fuerte desvalorización residencial sobre dicha avenida.

- Avenida Universidad, Avenida Miramontes y Avenida Cafetales, que también han influido en los cambios de uso de suelo de vivienda a comercio y servicios. Los comercios más comunes son tiendas de artículos especializados como tiendas

de equipos de cómputo, tiendas de equipos de oficina y papelería, tiendas de autoservicio como Aurrera y Wall Mart, zapaterías, farmacias, etc. Y en otros casos también se encuentran pequeñas plazas con o sin tienda ancla, como el caso de Zapamundi y otras pequeñas que cuentan con varios locales con comercios y servicios de tipo local, pero localizados dentro de una plaza pequeña. Los servicios más comunes son restaurantes cotidianos y ocasionales, cafeterías, servicios de mantenimiento y otros.

Todos estos comercios y servicios responden al mercado que representan las colonias de ingresos medios-altos y a las unidades habitacionales que se localizan alrededor de tales vías, a la accesibilidad que ofrecen las mismas avenidas, al constante tránsito vehicular y a otros factores. Cabe mencionar que dichos comercios y servicios en las avenidas son parte del proceso de reestructuración debido a la influencia del área comercial de Villa Coapa (Plaza Galerías Coapa, Pericoapa, Plaza Gigante y otras), por lo tanto algunos comercios mencionados se consideran una extensión de tal zona comercial. Por otro lado también existen algunas industrias ligeras como panaderías, tortillerías, entre otros.

- Avenida División del Norte que presenta un corredor especializado en comercios como azulejeras, artículos para baños y afines. Los cuales responden a una demanda de tipo regional pues por ser altamente especializados y por estar ubicados sobre una misma avenida cuentan con un gran mercado.
- Anillo Periférico que forma un corredor importante al sur de la delegación, conformado por edificios de oficinas, locales comerciales (tienda de azulejos, muebles) y servicios (videocentros, Colegio Olinca) y una plaza pequeña donde la tienda ancla es un Superama. Todo ello responde a la demanda vecinal y al flujo de tránsito sobre la misma avenida.

Las avenidas más importantes de segundo nivel son las siguientes:

- Avenida Pacífico, Eje 10 Sur, Avenida Miguel Angel de Quevedo, Avenida Santa Ana y Avenida Tasqueña, que también forman corredores con comercios y servicios similares a los mencionados en el conjunto de avenidas de primer nivel, es decir, se encuentran tanto comercios al mayoreo como al menudeo especializados, no obstante éstos sirven a un mercado más reducido que las anteriores, conformado principalmente a las colonias adjuntas; también aprovechan la accesibilidad que les ofrecen dichas vialidades, la atracción acumulativa y el tránsito peatonal como vehicular.

Como conclusión el uso de suelo residencial sobre todas las vialidades mencionadas ha desaparecido casi en su totalidad y los valores de suelo sobre ellas se han elevado debido a la gran competencia de usos de suelo, a la accesibilidad que ofrecen y a un cierto mercado seguro.

DELEGACION COYOACAN

ZONAS DEFINIDAS

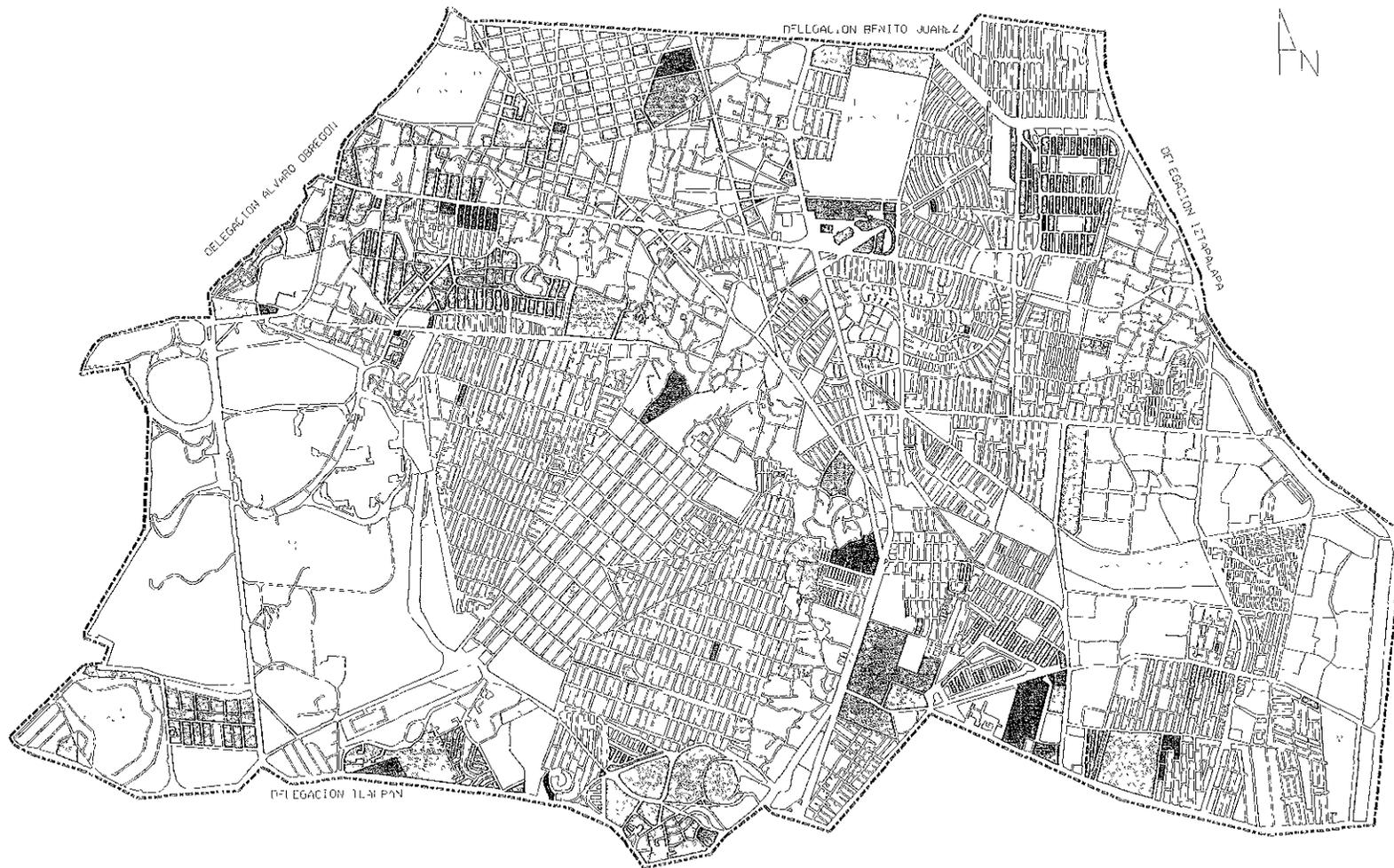
- PRIMERA ZONA CUARTO DE COYOACAN
- SEGUNDA ZONA CUARTO NORTE
- TERCERA ZONA LOS BARRILES Y PUERTO
- CUARTA ZONA VIVIENDAS EN ELA SOTAN
- QUINTA ZONA VIVIENDAS RESIDENCIALES DE PLAZAS CALLES Y ALLEOS
- SEXTA ZONA VIVIENDAS DE AUTOPRODUCCION
- SEPTIMA ZONA ZONA INDUSTRIAL
- OCHAVA ZONA ZONA RECREATIVA

----- LÍMITE DELEGACION / MUNICIPIOS PARTICIPANTES

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
CATEDRA DE GEOGRAFÍA
SECRETARÍA DE INVESTACIONES Y ESTADÍSTICAS
INSTITUTO DE CIUDADES Y CALLES

ESTUDIO DE PATRÓN DE URBANIZACIÓN
DELEGACION COYOACAN
ELABORADO POR: LICENCIADO EN URBANISMO Y PLANEACION
ARQUITECTA





DELEGACION COYOACAN
 USO DE SUELO PRIMARIO
 SIMBOLOGIA

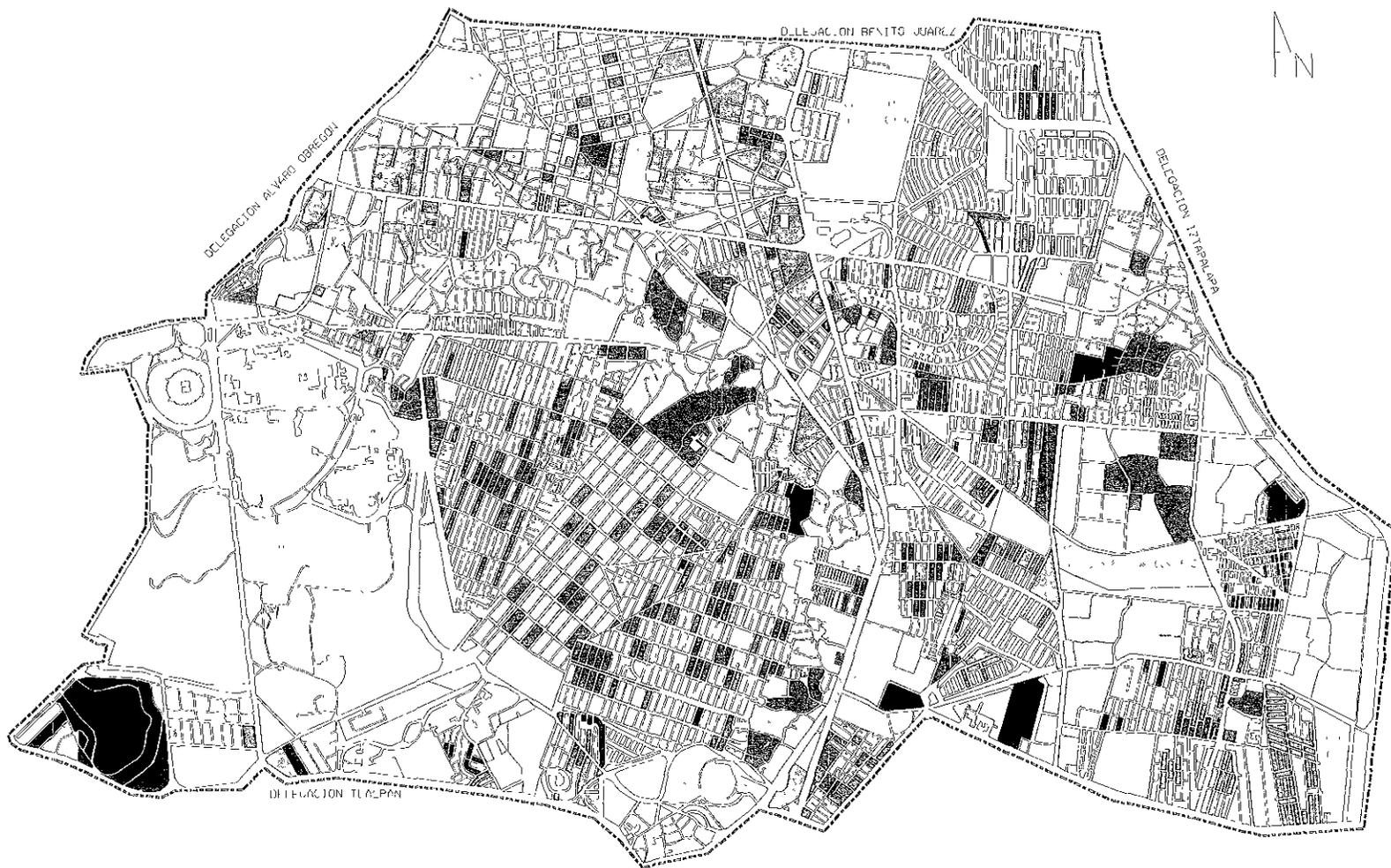
- ☐ VIVIENDA PRECARIA
- ☐ VIVIENDA ECONOMICA
- ☐ VIVIENDA DE INTERAS SOCIAL
- ☐ VIVIENDA ESCOLAR
- ☐ VIVIENDA BUENA
- ☐ VIVIENDA MUY BUENA
- ☐ VIVIENDA ANTIGUA BUENA
- ☐ COMERCIO VECINAL
- ☐ COMERCIO LOCAL
- ☐ COMERCIO ESPECIALIZADO
- ☐ COMERCIO REGIONAL
- ☐ INDUSTRIA LOCAL
- ☐ INDUSTRIA REGIONAL
- ☐ EQUIP EDUCATIVO BASICO
- ☐ EQUIP EDUCATIVO MEDIO
- ☐ EQUIP EDUCATIVO SUPERIOR
- ☐ EQUIP DE REPARACION Y MANTEN ALTO
- ☐ EQUIP OFS ALMS DE DOM PRIV LOCAL
- ☐ EQUIP OFS ALMS DE DOM PUB FED
- ☐ EQUIP OFS ALMS DE DOM PRIV FED
- ☐ EQUIP OFS ALMS DE DOM PRIV FED
- ☐ EQUIP OF SALUD ALTO
- ☐ EQUIP OF SALUD MEDIO
- ☐ EQUIP OF SALUD BAJO
- ☐ INSTALACIONES Y CONVENIOS
- ☐ EQUIP RECREATIVO PUBLICO
- ☐ EQUIP DE COMUNICACION Y TRANSPORT
- ☐ SERV EDUCATIVO BASICO
- ☐ SERV EDUCATIVO MEDIO
- ☐ SERV EDUCATIVO SUPERIOR
- ☐ SERV OFS PRIVADAS DE DOM PUB
- ☐ SERV OFS PRIVADAS DE DOM PRIV
- ☐ SERV RECREATIVO PRIVADO
- ☐ SERV DE RESTAURANTE CASUAL
- ☐ SERV RESTAURANTE CASUAL
- ☐ SERV RESTAURANTE CASUAL
- ☐ SERV REPARACION Y MANTEN BAJO
- ☐ SERV FINANCIEROS PRIV CORPORATIVOS
- ☐ SERV ESPECIALES
- ☐ AREA VERDE
- ☐ JARDIN

----- LIMITE DELEGACIONAL
 --- LINEAS PRINCIPALES

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
 COLEGIO DE GEOGRAFIA
 SEMINARIO DE RECONSTRUCCION URBANA Y ESPACIO
 URBANO EN CIUDADES MEXICANAS

LABORANTE BEATRIZ LOPEZ FIGUEROA
 TESIS DE RECONSTRUCCION URBANA EN LA
 DELEGACION COYOACAN
 ASESOR DR. JOAQUIN KUNZ B





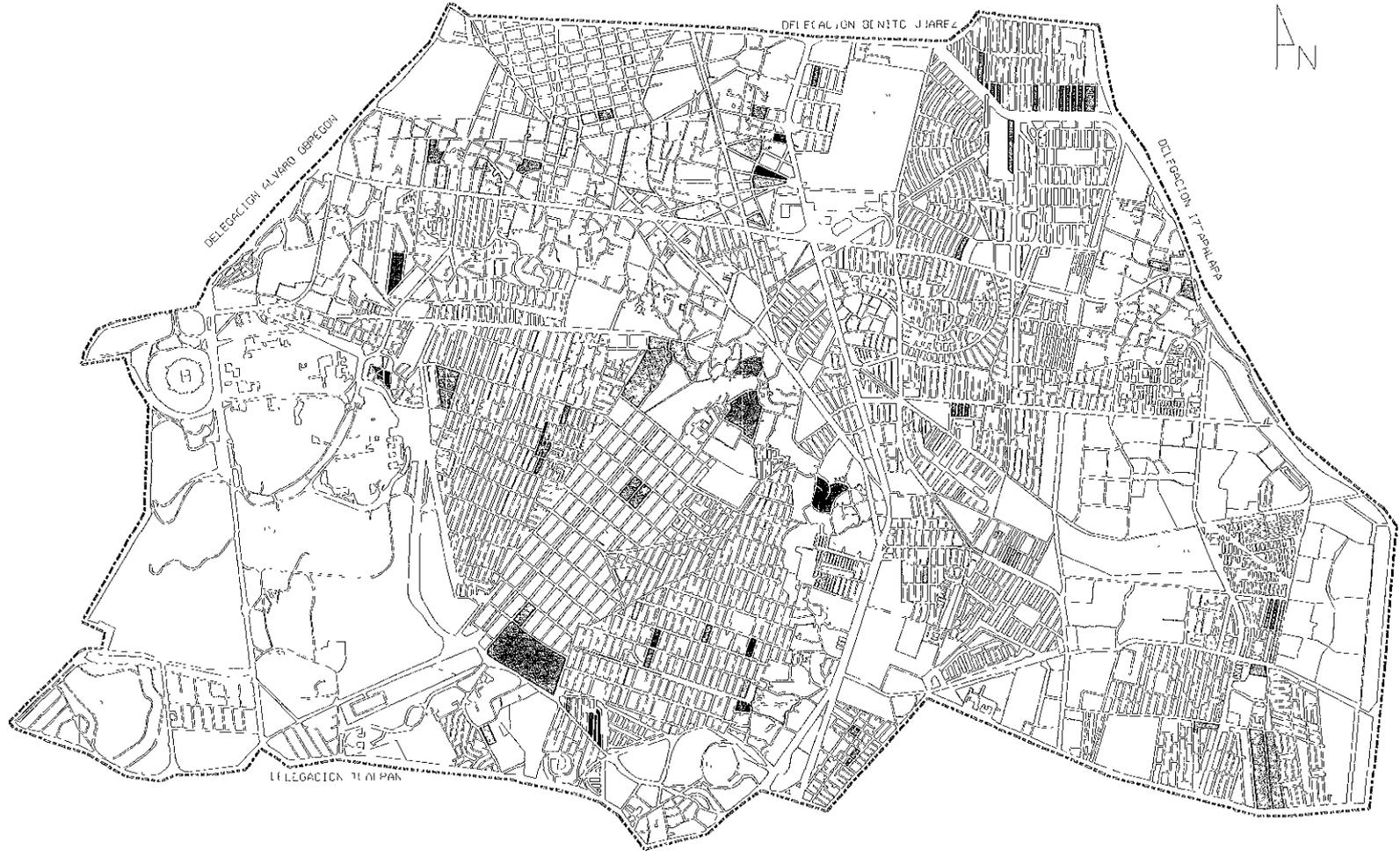
DELEGACION COYOACAN
 USO DE SUELO SECUNDARIO
 SIMBOLOGIA

- [] VIVIENDA PRELARIA
- [] VIVIENDA ECONOMICA
- [] VIVIENDA DE INTERMEDIUM SOCIAL
- [] VIVIENDA REGULAR
- [] VIVIENDA BUENA
- [] VIVIENDA MUY BUENA
- [] VIVIENDA APTA. A BUENA
- [] CONSERVACION
- [] COMERCIO LOCAL
- [] COMERCIO ESPECIALIZADO
- [] INDUSTRIA LOCAL
- [] INDUSTRIA REGIONAL
- [] EQUIP. EDUCATIVO BASICO
- [] EQUIP. EDUCATIVO MEDIO
- [] EQUIP. EDUC. ADMS. OT. DOM. PUB. LOCAL
- [] EQUIP. EDUC. ADMS. OT. DOM. PRIV. FED.
- [] EQUIP. DE SALUD BAJA
- [] EQUIP. ESPECIALIZADO
- [] IGLESIAS Y CONVENTOS
- [] EQUIP. RECREATIVO PUBLICO
- [] EQUIP. DE CINE, TEATRO Y TRANSPORTE
- [] EQUIP. REPARACION Y MANTEN. MEDIO
- [] SERV. EDUCATIVO BASICO
- [] SERV. EDUCATIVO MEDIO
- [] SERV. EDUC. SUPERIOR
- [] SERV. EDUC. PRIVADAS DE DOM. PUB.
- [] SERV. EDUC. PRIVADAS DE DOM. PRIV.
- [] SERV. RECREATIVO PRIVADO
- [] SERV. DE RESTAURANTE COTIDIANO
- [] SERV. DE RESTAURANTE ESPECIAL
- [] SERV. HOTEL DE MENOS DE 4 ESTRELLAS
- [] SERV. REPARACION Y MANTEN. BAJA
- [] SERV. FINANCIEROS PRIV. COOPERATIVOS
- [] SERV. PERSONALES
- [] SERV. DE SALUD BAJA
- [] SERV. DE SALUD MEDIO
- [] AREA VERDE
- [] BARRIO

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
 COLEGIO DE GEOGRAFIA
 SUB-DIRECCION DE RECONSTRUCCION URBANA Y SERVICIO
 IMOBIL. PARA CIUDADES MEXICANAS

FECHA: SEPT. 7 1964 / HIGUERA
 TESIS: "RECONSTRUCCION URBANA EN LA
 DELEGACION COYOACAN"
 ASESOR: DR. IGNACIO KUNZ





DELEGACION COYACAN
 USO DE SUELO TERCIARIO
 SIMBOLOGIA

- VIVIENDA PRECARIA
- VIVIENDA ECONOMICA
- VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
- VIVIENDA PEDAGOGICA
- VIVIENDA BUENA
- VIVIENDA MUY BUENA
- VIVIENDA ANTIGUA BUENA
- CON-TRICION VECINAL
- INDUSTRIA LOCAL
- INDUSTRIA REGIONAL
- EQUIP. EDUCATIVO BASICO
- EQUIP. DECS. ADMIS. DE COM. P.B. LOCAL
- EQUIP. DECS. ADMIS. DE COM. P.B. -ED.
- EQUIP. DECS. ADMIS. DE DOM. PRIV. -CO.
- EQUIP. DE SALUD MED. O
- EQUIP. ESPECIALIZADO
- ECIFERAS Y CONVENIOS
- EQUIP. RECREATIVO P. PUBLICO
- SERV. EDUCATIVO BASICO
- SERV. EDUCATIVO MEDIO
- SERV. DECS. PRIVADAS DE DOM. PRIV.
- SERV. DECS. PRIVADAS DE COM. PRIV.
- SERV. DE RESTAURANTE COT. DIARIO
- SERV. DE RESTAURANTE OTAS. GUAL
- SERV. REPARACION Y MANTEN. ALTO
- SERV. REPARACION Y MANTEN. BAJO
- SERV. REPARACION Y MANTEN. MEDIO
- SERV. FINAN. COM. PRIV. CORPORATIVOS
- AREA C/DO
- BAJO

----- LIMITE DELEGACIONAL
 --- AVENIDAS PRINCIPALES

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
 COLEGIO DE GUADALUPE
 SEMINARIO DE RESTRUCTURACION URBANA Y HABITACION
 INMOBILIARIO Y CIUDADES Y ZONAS

LIANORO BEATRIZ LOPEZ FLORES
 TESIS RESTRUCTURACION URBANA EN LA
 DELEGACION COYACAN
 ASESOR: DR. GUADALUPE KINZ





DELEGACION COYOACAN

TENDENCIAS

SIMBOLOGIA

- A TEMPERO
- ESTABLE
- VALORIZACION MEDIA
- VALORIZACION MEDIA INTENSA
- VIA ORIENTACION FUORTE
- VIA ORIENTACION FUORTE INTENSA

----- LIMITE DELEGACIONAL

AVENIDAS PRINCIPALES

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
 FACULTAD DE GEOGRAFIA
 SEMINARIO DE ESTUDIO Y RECONSTRUCCION URBANA Y MERCADO
 INMOBILIARIO DE LOS CUARDES REFORMAS

ELABORADO: GLADYS LIZBETH SANCHEZ
 TESIS: RECONSTRUCCION URBANA EN LA
 DELEGACION COYOACAN
 ASESOR: DR. JOAQUIN KUNZ B.



CONCLUSIONES

En esta parte final se plantean tres tipos de conclusiones de acuerdo al desarrollo de la investigación, las conclusiones generales, las conclusiones teóricas y por último las conclusiones de tipo metodológicas.

CONCLUSIONES GENERALES:

Coyoacán es una delegación con una heterogeneidad muy importante en cuanto a procesos urbanos se refiere, se encuentran zonas con procesos de declinación y posible deterioro, otras con una cierta estabilidad y otras en valorización donde el proceso de reestructuración urbana se hace presente por medio de los cambios de uso de suelo y la intensificación de los mismos.

Dicha heterogeneidad se debe a que esta delegación se ha conformado por variados procesos como: ocupación informal (es decir por invasiones), por inversión privada (como fraccionamientos privados), por inversión pública (un ejemplo son las unidades habitacionales) y por la consolidación de los barrios antiguos, entre los principales. Aunado a lo anterior se suman elementos que han intervenido posteriormente, como las inversiones tanto públicas como privadas, normatividad, etc. que han actuado de diferente manera dentro del espacio delegacional y han dado lugar a procesos diferenciales.

Siendo una delegación saturada espacialmente (a excepción de algunas áreas objeto de especulación), actualmente vive los procesos posteriores a una maduración como: declinación y posible deterioro en áreas donde no se aplica mantenimiento; y reestructuración en áreas de alto valor o con poder de reciclamiento.

Es aquí donde se responde a la cuestión del por qué algunos barrios o pueblos se encuentran actualmente a la alta, es decir, en proceso de valorización; y por qué otros se encuentran a la baja, o en proceso de desvalorización, si tienen el mismo origen, lo cual se explica por los diferentes factores que actuaron en su ciclo de barrios como las inversiones, la localización y la normatividad que han provocado que, en algunos de estos barrios, se reinvierta en cambios de uso de suelo y en

nuevos desarrollos residenciales, mientras que en otros, por sus características propias, no han actuado dichos factores.

Coyoacán es una delegación principalmente residencial con una población de ingresos medios, sin embargo en los últimos años se observa una tendencia de sustitución de usos residenciales hacia actividades de sectores terciarios (comercios y servicios) con un alcance regional.

CONCLUSIONES METODOLÓGICAS:

En las conclusiones referidas a la metodología, un acierto fue la utilización de la tipología definida en el Seminario de Reestructuración Urbana y Mercado Inmobiliario en Ciudades Mexicanas, ya que a diferencia de otras, ésta permitió relacionar los procesos urbanos, los usos de suelo y la estructura física del inmueble; lo que ayudó a conocer de manera completa el proceso de transformación en la delegación. Igualmente la inclusión de los tipos de vivienda antigua muy buena y vivienda antigua buena (AMB y AB respectivamente) en dicha tipología, permitió la clasificación de muchas viviendas que se encuentran en el "Centro de Coyoacán"; que de lo contrario se hubieran clasificado incorrectamente. Cabe mencionar que dicha tipología aún se puede mejorar para su utilización en estudios posteriores.

Un problema metodológico fue la falta de información respecto al origen de varias colonias, así al no encontrar fechas de licencias para fraccionamientos en ninguna fuente disponible, se tuvieron que agrupar por grandes rangos de años (períodos de formación de acuerdo a su estructura física y grado de deterioro) indagando su origen, lo que complicó un tanto el análisis.

Otro problema de la misma índole fue la falta de información acerca de los usos de suelo de la delegación tanto los actuales como del pasado, lo que hubiera facilitado el levantamiento de uso de suelo. Por lo tanto el levantamiento de los usos de suelo se tuvo que realizar de manera concienzuda.

Aunado a lo anterior, al desarrollar el análisis de la presencia de mercado inmobiliario en la zona de estudio surgió otro problema, la falta de datos como: metros cuadrados, precio por metro cuadrado, precio total y otros, necesarios para

analizar la existencia de oferta en las diferentes colonias y que no se incluyen en los anuncios de periódico, pues antiguamente sí se proporcionaban tales datos de manera impresa, sin embargo en las últimas décadas casi no se presentan; lo que condujo a tomar en cuenta solamente el número de ofertas en "x" zona o colonia.

Otro problema de orden metodológico se encontró al realizar el análisis económico de la delegación, particularmente al tratar de encontrar datos que confirmaran el gran crecimiento que ha tenido el sector terciario y tratar de ahondar en la evolución de sus ramas, sin embargo sólo se encontraron disponibles los censos económicos de comercio y servicios correspondientes a los años de 1988 y 1993, ya que los anteriores no eran compatibles en cuanto al número de establecimientos ni se encontraron de forma especializada; por lo que no se pudo definir de manera exacta en qué década empezaron a distinguirse dichas ramas de las restantes, realizándose el análisis de dicho sector en el corto período de 1988 a 1993.

CONCLUSIONES TEÓRICAS:

En cuanto a las conclusiones teóricas, durante la realización de la presente investigación me pude percatar de que no existen marcos teóricos que ayuden a interpretar los procesos de reestructuración en las ciudades mexicanas, lo que obliga a estudiar otros marcos generados en otros países con diferentes realidades y trasladarlos a la nuestra con una previa crítica a su aplicación.

Otra aseveración teórica importante es que dentro de los estudios de reestructuración urbana el origen de las colonias o de las zonas de estudio es un dato imprescindible para la explicación de la evolución de dicho espacio, es decir, si no se conoce el origen del lugar no se pueden explicar otros aspectos como el mercado inmobiliario y la reestructuración.

Como se ha mencionado, la teoría importada tiene que ser objeto de una crítica en el momento de su aplicación para la realidad mexicana, es el caso de los factores que influyen en el uso de suelo residencial donde el ingreso, el acceso al puesto de trabajo y el status familiar tienen un matiz diferente en nuestra ciudad al de las ciudades de países desarrollados; pues la mayoría de la población, al no poder acceder al mercado de viviendas, tienen que optar por mecanismos informales situándose en las periferias (siendo que la teoría importada menciona

los espacios periféricos como los elegidos por los grupos de altos ingresos); otro matiz respecto al factor acceso al puesto de trabajo en el uso de suelo residencial, es que los habitantes de la Ciudad de México no pueden darse el lujo de elegir entre varias localizaciones y escoger la que se encuentre más cercana a su puesto de trabajo (como en las ciudades desarrolladas) sino que optan por la que represente un menor gasto o simplemente la que les sea más accesible en términos monetarios y no de localización. Del mismo modo, la incapacidad de los habitantes de la delegación, y del resto de la ciudad, para cambiar su residencia, provoca que el status familiar sea un factor de muy poca influencia en la localización del uso de suelo residencial.

A la teoría referente al uso de suelo comercial, particularmente a sus factores de localización en la delegación y en general de nuestra ciudad, se debería agregar la necesidad de algunos sectores de la población por buscar otras entradas de ingreso alternas a un empleo, o incluso en sustitución de éste, lo que conllevan al surgimiento de muchos comercios de conveniencia, que además de reflejar un proceso de sustitución, hablando en términos urbanos, también reflejan la situación económica del país.

VALORES DE SUELO COMERCIALES DE LA DELEGACIÓN COYOACÁN

Los valores de suelo comerciales utilizados en la presente investigación fueron utilizados por la Dirección de Política Catastral y Padrón Territorial de la Tesorería del D. F. en 1994, mismos que a su vez fueron obtenidos a través del estudio "Investigación del Mercado de ofertas para suelo, rentas y ventas de inmuebles en el Distrito Federal" realizado en 1994 y que tuvo como objetivo principal indagar el valor real, o de mercado, que tienen los distintos tipos de inmuebles del D. F., con el propósito de poner a disposición de las autoridades de la Tesorería del DDF una base objetiva de comparación entre los valores reales que poseen los inmuebles y los valores catastrales que rigen la aplicación del impuesto predial, los avalúos del impuesto sobre adquisición de inmuebles y los valores mínimos de renta para la revisión de las declaraciones de los propietarios de inmuebles otorgados en arrendamiento.

A grandes rasgos el método que se siguió para establecer el valor comercial inmobiliario fue estudiar los precios de mercado del suelo, renta y venta de inmuebles durante un período de tiempo (dos meses), recurriendo a la técnica de monitoreo directo del mercado, la cual permite estimar confiablemente los precios a los que tienen lugar las operaciones de compra-venta y renta de todo tipo de inmuebles y terrenos.

Dichos valores obtenidos se utilizan en el presente trabajo debido a su confiabilidad y representación de la totalidad de la delegación.

VALORES DE SUELO:

	AREAS	VALOR	VALOR
COLONIA NOMINAL	VALOR	TABLAS	COMERCIAL
		ENERO94	
COYOACÁN			
A RUIZ CORTINES	A04001	371	500
AJUSCO	A04002	372	700
ALIANZA POPULAR REVOLUCIONARIA	A04003	644	1200
AMP INSURGENTES CUICUILCO	A04004	1239	1400
AMP J DEL PEDREGAL DE SN ANGEL	A04005	1012	1400

	AREAS	VALOR	VALOR
COLONIA NOMINAL	VALOR	TABLAS	COMERCIAL
		ENERO94	
COYOACAN			
AMPL DEL CARMEN	A04006	1062	1200
AMPL LA CANDELARIA	A04007	476	600
ATLANTIDA	A04008	786	950
AVANTE	A04009	749	1000
BARRIO DEL NINO JESUS	A04010	526	900
BARRIO LA CONCEPCION	A04011	1062	1200
BARRIO OXTOPULCO UNIVERSIDAD	A04012	870	2000
BARRIO SAN LUCAS	A04013	786	1000
BARRIO STA CATARINA	A04014	1174	1200
BO CUADRANTE DE SAN FCO	A04015	526	700
C CAMPESTRE DE LA CIUDAD DE MEXICO	A04016	786	1050
C H COPILCO UNIVERSIDAD FOVIS	A04017	526	1500
CAMPESTRE CHURUBUSCO	A04018	828	1200
CAMPESTRE COYOACAN	A04019	1062	1100
CANTIL DEL PEDREGAL	A04020	870	1150
CARMEN SERDAN	A04021	352	909
CD JARDIN	A04022	711	850
CHURUBUSCO COUNTRY CLUB	A04023	786	1050
CIUDAD UNIVERSITARIA	A04024	583	1200
CJTO RSDAL CHIMALISTAC	A04025	711	1000
COLONIA EDUCACION	A04026	828	1800
COND ALTILLO UNIVERSIDAD	A04027	526	1000
COPILCO EL ALTO	A04029	644	900
COPILCO EL BAJO	A04030	870	1700
COPILCO UNIVERSIDAD	A04031	915	1700
COYOACAN	A04032	1174	1200
CUADRANTE DE SAN FRANCISCO	A04033	526	650
DEL CARMEN	A04034	1174	1400
E ZAPATA	A04035	711	800
EJIDO DE SAN FCO CULHUACAN	A04036	749	1000
EJIDO STA URSULA COAPA	A04037	1118	1100
EL CARACOL	A04038	711	900
EL CENTINELA	A04039	749	960
EL MIRADOR	A04040	526	900
EL PARQUE DE COYOACAN	A04041	1236	1250
EL RELOJ	A04042	390	650
EL ROSARIO	A04043	711	827
EL ROSEDAL	A04044	915	1100

	AREAS	VALOR	VALOR
COLONIA NOMINAL	VALOR	TABLAS	COMERCIAL
		ENERO94	
COYOACAN			
ESPARTACO	A04045	788	875
EX EJIDO SAN FCO CULHUACAN	A04046	390	425
EX EJIDO SAN PABLO TEPETLAPA	A04047	644	683
FCCTO M ROMERO DE TERREROS	A04048	870	1300
FRACCTO FORTIN CHIMALISTAC	A04049	1012	2000
FRACCTO LOS GIRASOLES	A04050	828	1300
HACIENDAS DE COYOACAN	A04051	1012	1000
HERMOSILLO	A04052	786	1000
HUAYAMILPAS	A04053	261	400
INSURGENTES CUICUILCO	A04054	1586	1465
JARDINES DE COYOACAN	A04055	1118	1400
JOYAS DEL PEDREGAL	A04056	711	827
LAS CAMPANAS	A04057	915	1100
LOS CEDROS	A04058	1062	1000
LOS CIPRESES	A04059	786	1000
LOS OLIVOS	A04060	713	1000
LOS ROBLES	A04061	644	700
LOS SAUCES	A04062	786	950
MAGDALENA CULHUACAN	A04063	431	700
NVA D ORDAZ	A04065	261	700
OLIMPICA	A04066	711	1200
PARQUE SAN ANDRES	A04067	786	950
PASEOS DE TAXQUENA	A04068	1118	1500
PEDREGAL DE CARRASCO	A04069	526	800
PEDREGAL DE SANTA URSULA	A04070	410	500
PEDREGAL DE SN FCO	A04071	1236	1464
PEDREGAL DE STO DOMINGO	A04072	453	750
PEDREGAL DEL SUR	A04073	583	800
PEDREGAL MONSERRAT	A04074	261	600
PETROLERA TAXQUENA	A04075	749	1000
PRADO CHURUBUSCO	A04077	961	1200
PRADOS DE COYOACAN	A04078	828	1100
PRESIDENTES EJIDALES	A04079	749	1000
PUEBLO DE LOS REYES	A04080	711	975
PUEBLO LA CANDELARIA	A04081	390	500
PUEBLO STA URSULA COAPA	A04082	583	800
RCNDA LAS PLAYAS	A04084	526	800
RESIDENCIAL CAFETALES	A04085	915	1400
RESIDENCIAL COPILCO	A04086	711	1500

	AREAS	VALOR	VALOR
COLONIA NOMINAL	VALOR	TABLAS	COMERCIAL
		ENEROS4	
COYOACAN			
RESIDENCIAL COYOACAN	A04087	711	1000
RESIDENCIAL SANTA ROSA	A04088	644	700
ROMERO DE TERREROS	A04089	915	1100
SAN DIEGO CHURUBUSCO	A04090	786	1100
SAN FCO CULHUACAN	A04091	613	800
SAN MATEO	A04092	786	1100
SAN PABLO TEPETLAPA	A04093	476	1000
STA CECILIA	A04094	915	1200
STA URSULA COAPA	A04095	786	1000
TETLAMEYA	A04096	961	1200
TORRES DEL MAUREL	A04097	870	827
U H CULHUACANES STUNAM	A04098	390	575
U H EL ROSEDAL	A04099	711	900
U H INFONAVIT EL HUESO	A04100	711	800
U H INTEGRACION LATINOAM.	A04101	583	1500
U H B JUAREZ	A04102	644	800
U H MONTE DE PIEDAD	A04103	711	900
U H PACIFICO	A04104	711	900
U H STA MARTA DEL SUR	A04105	711	1000
U H VILLA PANAMERICANA	A04106	526	800
U O H CTM CULHUACAN	A04107	390	575
U O H CTM CULHUACAN ZONA IX	A04108	390	575
U O H CTM CULHUACAN ZONA V	A04109	390	575
U O H CTM CULHUACAN ZONA VI	A04110	390	575
U O H CTM CULHUACAN ZONA VII	A04111	390	575
U O H CTM CULH. ZONA VIII-A	A04112	390	575
U O H CTM CULHUACAN ZONA VII-A	A04113	390	575
U O H CTM CULHUACAN ZONA X	A04114	870	1100
UNIDAD E ZAPATA	A04115	352	575
UNIDAD TAXQUENA	A04116	711	1000
VIEJO EJIDO STA URSULA COAPA	A04117	583	750
VILLA COYOACAN	A04118	1062	1400
VILLA QUIETUD	A04119	788	1100
VILLA SAN FCO	A04120	526	1200
VIVEROS DE COYOACAN	A04121	1174	1200
XOTEPINGO	A04122	711	850
EX EJIDO STA URSULA COAPA	A04123	711	800
PRADOS DE COYOACAN NORTE	A04125	786	1100

ÍNDICES SOCIOECONÓMICOS DE LA DELEGACIÓN COYOACÁN

Estos índices socioeconómicos también fueron elaborados como parte del estudio "Investigación del mercado de ofertas para suelo, rentas y ventas de inmuebles en el Distrito Federal" mencionado anteriormente. Este índice se obtuvo a partir de 18 variables, analizadas por el método de Componentes Principales. Algunas de ellas son el porcentaje de niños (0 a 4 años) respecto a la población total del AGEB, el porcentaje de mujeres entre 12 y 39 años con más de 6 hijos, el porcentaje de la PEA activa desocupada, el porcentaje de profesionistas respecto al total de la PEA, el porcentaje de población activa que percibe de 5 a 10 salarios mínimos, el porcentaje de la población activa que percibe más de 10 salarios mínimos entre muchas otras variables analizadas. Todos los cálculos dieron como resultado los siguientes índices socioeconómicos por colonia que son utilizados en la presente investigación:

ÍNDICES SOCIOECONÓMICOS:

AREA VALOR	COLONIA	ÍNDICE SOCIOECONÓMICO
A04055	Jardines de Coyoacán	31.25
A04012	Barrio Oxtopulco Universidad	29.81
A04005	Ampl. Jardines del Pedregal	29.50
A04094	Santa Cecilia	28.93
A04062	Los Sauces	26.52
A04004	Ampl. Insurgentes Cuicuilco	26.51
A04059	Los Cipreses	24.90
A04006	Ampliación del Carmen	24.82
A04121	Viveros de Coyoacán	24.82
A04028	Cond. Empleados Federales	24.53
A04048	Fccto. Romero de Terreros	24.44
A04027	Cond. Altillo Universidad	24.39
A04089	Romero de Terreros	24.32
A04019	Campestre Coyoacán	24.27
A04116	Unidad Tasqueña	23.94
A04078	Prados de Coyoacán	23.67
A04025	Cjto. Rosedal Chimalistac	23.57
A04058	Los Cedros	22.99
A04018	Campestre Churubusco	22.92
A04122	Xotepingo	22.88
A04119	Villa Quietud	22.78

AREA VALOR	COLONIA	INDICE SOCIOECONOMICO
A04050	Fracc. Los Girasoles	22.77
A04031	Copilco Universidad	22.51
A04086	Residencial Copilco	22.31
A04017	Conj. Universidad-FOVISSS	21.70
A04103	Monte de Piedad	21.51
A04068	Paseos de Tasqueña	21.50
A04101	Integración Latinoamerica	21.42
A04060	Los Olivos	21.2
A04022	Cd. Jardín	21.05
A04123	Ex Ejido Sta. Ursula Coap	21.01
A04014	Barrio Sta. Catarina	20.14
A04039	El Centinela	20.13
A04034	Del Carmen	19.56
A04026	Educación	19.55
A04040	El Mirador	18.66
A04045	Espartaco	18.45
A04003	Alianza Popular Revolucionaria	18.12
A04049	Fracc. Fortín Chimalistac	18.07
A04008	Atlántida	17.79
A04077	Prado Churubusco	17.54
A04009	Avante	17.40
A04118	Villa Coyoacán	17.14
A04067	Parque San Andrés	17.13
A04011	Barrio La Concepción	16.71
A04013	Barrio San Lucas	16.64
A04075	Petrolera Taxqueña	16.45
A04125	Prados de Coyoacan Norte	16.18
A04030	Copilco el Bajo	16.08
A04044	El Rosedal	15.45
A04099	UH El Rosedal	15.42
A04104	Pacífico	15.42
A04054	Insurgentes Cuicuilco	14.78
A04073	Pedregal del Sur	14.78
A04084	Rinconada Las Playas	14.78
A04097	Torres del Maurel	14.78
A04106	U H Villa Panamericana	14.78
A04066	Olimpica	14.78
A04069	Pedregal de Carrasco	14.73
A04038	El Caracol	14.63
A04051	Haciendas de Coyoacán	13.97
A04047	Ex Ejido San Pablo Tepetlapa	13.82

AREA VALOR	COLONIA	INDICE SOCIOECONOMICO
A04024	Ciudad Universitaria	13.43
A04090	San Diego Churubusco	12.98
A04114	Culhuacán Zona X	12.19
A04079	Presidentes Ejidales	12.12
A04107	UOH CTM Culhuacán	11.42
A04056	Joyas del Pedregal	10.81
A04035	Emiliano Zapata	10.75
A04071	Pedregal de San Francisco	10.67
A04092	San Mateo	10.62
A04085	Residencial Cafetales	10.46
A04036	Ejido San Francisco Culhuacán	10.46
A04110	Culhuacán Zona VI	10.12
A04098	UH Culhuacanes STUNAM	9.73
A04108	UOH CTM Culhuacán ZIX	9.73
A04112	Culhuacán Zona VIII-A	9.73
A04113	Culhuacán Zona VII-A	9.63
A04109	UOH CTM Culhuacán ZV	9.36
A04015	BO Cuadrante de San Francisco	9.12
A04111	Culhuacán Zona VII	8.92
A04042	El Reloj	8.11
A04033	Cuadrante de San Francisco	7.81
A04120	Villa San Francisco	7.81
A04043	El Rosario	7.47
A04093	San Pablo Tepetlapa	5.94
A04020	Cantil del Pedregal	5.93
A04007	Ampi. La Candelaria	4.81
A04010	Barrio del Niño de Jesús	4.19
A04082	Pueblo Sta. Ursula Coapa	4.03
A04080	Pueblo de los Reyes	3.65
A04096	Tetlameya	3.51
A04037	Ejido Santa Ursula Coapa	2.45
A04100	Infonavit El Hueso	2.04
A04102	UH Juárez	2.04
A04117	Viejo Ejido Sta. Ursula C	2.04
A04081	Pueblo La Candelaria	1.71
A04046	Ex Ejido San Fco. Culhuacán	-2.77
A04065	Nueva D. Ordaz	-3.59
A04029	Copilco el Alto	-4.38

BIBLIOGRAFIA

ARCHIVO GENERAL AGRARIO. Información electrónica del Registro. Delegación Coyoacán.

ARCHIVO GENERAL AGRARIO. Kardex del Cuerpo Consultivo del Registro Agrario.

ARCHIVO HISTORICO DEL AYUNTAMIENTO. 1930. Boletín Oficial del Consejo Superior de Gobierno del Distrito Federal.

BLUMENFELD, H. 1982. Continuity and Chang in urban form. En Bourne. 1982. Internal Structure of the City. Oxford University. New York.

BOURNE, Larry. 1982. Internal Structure of the City. Oxford University. New York.

BRADBURY, DOWNS Y SMALL. 1982. Urban Decline and the future of American Cities. Edit. The Brookings Institution. Washington, D.C.

CABRERA, Acevedo. 1982. Análisis Demográfico del Distrito Federal. Tesis de la Lic. de Actuario. UNAM. P.16.

CASTELLS, M. 1986. La cuestión urbana. Siglo XXI. México. p. 177.

CERVANTES, Enrique. 1985. Características socio-económicas de la población de estratos económicamente débiles y posibilidades de vivienda y servicios urbanos. En: La vivienda popular en la Cd. de México. Instituto de Geografía. UNAM. México.

COPLAMAR. 1986. Citado por Tamayo Pérez. 1994. Análisis del Mercado Inmobiliario de la Ciudad de Guanajuato. México.

CHAPIN, Stuart. 1977. Planificación del uso de suelo urbano. Colección Urbanismo No. 6. Edit. Oikos-Tau. Barcelona, España.

DELEGACION DE COYOACAN. 1998. Monografía de la Delegación Coyoacán.

DELEGACION DE COYOACAN. Programas de Barrio.

DEVAS, N. y RAKODI. 1993. *Managing Fast Growing Cities*. Edit. Wiley and Sons. New York.

DEWITT, 1992. En Kumar, S. 1996. *Landlordism in Third World Urban low-income settlements : A case for further Research*. *Urban Studies*, Vol. 33, núm 4.

DIRECCIÓN GENERAL DE ESTADÍSTICA. *Octavo Censo General de Población. Distrito Federal 1960*. Secretaría de Industria y Comercio.

DIRECCIÓN GENERAL DE ESTADÍSTICA. *Séptimo Censo General de Población. Distrito Federal 1950*. Secretaría de Economía.

Enciclopedia de México. 1985. *Imagen de la Gran Capital*. Enciclopedia de México. México.

ESLAVA, R. 1982. *Movimientos reivindicadores, renta urbana y adopción de técnicas en la adecuación del espacio urbano*. Sociedad Interamericana de Planeación. Edit. Colegio de México.

GARZA, G. 1989. *Una década de planeación urbano-regional en México, 1978-1988*. Edit. Colegio de México. México.

GIBSON, M. y LANGSTAFF, M. 1982. *An Introduction to Urban Renewal. The Built Environment*. Edit. Nutchinson. Londres.

GONZÁLEZ, J. 1996. *Características de la vivienda en el Área Urbana de la Ciudad de México*. Tesis de Maestría. UNAM.

GOODALL, B. 1977. *Economía de las zonas urbanas*. Colección Nuevo Urbanismo 23. Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid, España.

GUIA ROJI. 1998. *Ciudad de México, área metropolitana y alrededores*. Escala 1:45000. Guía Roji. México.

INEGI. 1991. *Anuario Estadístico del Distrito Federal. 1991*. México.

INEGI. 1988. ATLAS EJIDAL DEL D. F. ENCUESTA NACIONAL AGROPECUARIA. México.

INEGI. 1989. X Censo Comercial y X Censo de Servicios. Resultados definitivos. Censos Económicos. 1989. Distrito Federal. México.

INEGI. 1980. Censo General de Población y Vivienda 1980. Delegación de Coyoacán. México.

INEGI. 1990. Censo General de Población y Vivienda 1990. Delegación de Coyoacán. México.

INEGI. XIV Censo Industrial, XI Censo Comercial y XI Censo de Servicios. Censos Económicos. 1994. Distrito Federal. México.

INEGI. 1997. Cuaderno Estadístico Delegacional 1997. Coyoacán. México.

INEGI. 1991. Distrito Federal. Sistema para la consulta de información censal. XI Censo General de Población y Vivienda, 1990. (Scince). Delegación Coyoacán. México.

INEGI. 1989. Resultados Oportunos del Distrito Federal. Censos Económicos. 1989. México.

IRACHETA, Cenecorta. 1988. Hacia una planeación urbana crítica. UAM. Edit. Gernika. México.

KORCELLI, Piotr. 1982. Theory of intra-urban structure : Review and synthesis a cross cultural perspective. en Bourne, L. 1982. Internal Structure of the City.

KULKE, E. 1992. Structural Change and Spatial response in the retail sector in Germany. Urban Studies, Vol. 29, núm. 6.

KUNZ, I. 1984. Estructura Urbana en México : El caso Aguascalientes. Tesis de Lic. UNAM. México.

KUNZ, I. 1995. Economía Urbana y Mercado Inmobiliario. México.

MARTINEZ, Myrta. 1986. Segregación de uso de suelo en Coyoacán. Tesis de Licenciatura. UNAM. México.

MAS, Rafael. 1991. Notas sobre la propiedad del suelo y la formación del plano en la Ciudad de México. La delegación de Coyoacán. Revista de Geografía. 24-25. Universidad Autónoma de Madrid. España.

MATTINGLY, M. Urban Management intervention in land markets. En Devas, Nick y Rakodi. 1993. Managing Fast Growing Cities. Edit. Wiley and Sons. N. York.

MEGBOLUGBE, HOEK-SMITH Y LINNEMAN. 1996. Understanding Neighbourhood Dynamics : A Review of the contributions of William Grigsby". Urban Studies, Vol. 33, no. 10, 1775-1777.

RUBALCABA Y SCHTEINGART. 1985. Diferenciación socio-espacial intraurbana en el Area Metropolitana de la Ciudad de México. En Atlas de la Ciudad de México. Estudios Sociológicos III :9. Colegio de México y Departamento del D. F.

SCHTEINGART. 1989. Los productores del espacio habitable: Estado, empresa y sociedad en Ciudad de México. Colegio de México. México.

SMITH, M. Y FEAGIN, J. 1987. The Capitalista City. Basil Blackwell. Oxford University.

SUNIL, Kumar. 1996. Landlordism in Third World Urban low-income settlements : A case for further research. Urban Studies, Vol. 33, no. 4. P. 756.

TAMAYO, Pérez. 1994. Análisis del mercado inmobiliario en la Cd. de Guanajuato. Tesis. UNAM. México.

UNIKEL, Luis. 1976. El Desarrollo Urbano en México. Colegio de México. México. P. 36-39.

VALVERDE, V. 1988. Segregación del uso del suelo residencia. Estudio de caso; La Ciudad de México. Tesis doctoral. UNAM. México.

VEGA, Ana Lourdes. 1981. La regularización de la tenencia de la tierra en Santo Domingo de los Reyes. UAM. México.

VILLAVICENCIO, J. 1995. La política habitacional y las alternativas de vivienda para los pobres en la Ciudad de México. Sociológica. Auto 10, no. 29. México.

WARD, P. 1991. México una megaciudad. Producción y reproducción de un medio ambiente urbano. CONACULTA y Alianza Editorial. México.

ZÁRATE, A. 1987. El mosaico urbano : una organización interna y vida en las ciudades. Edit. Cincel. Cuadernos de Estudios de Geografía, no. 13.

ENTREVISTAS

Información proporcionada por la Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT).

Información proporcionada por la Dirección de Planificación Urbana de la Delegación de Coyoacán.

Información proporcionada por la Dirección General de Regularización de la Tierra (DGRT), Módulo de Coyoacán.

Información proporcionada por el cronista de la Delegación Coyoacán. Luis Everaert.