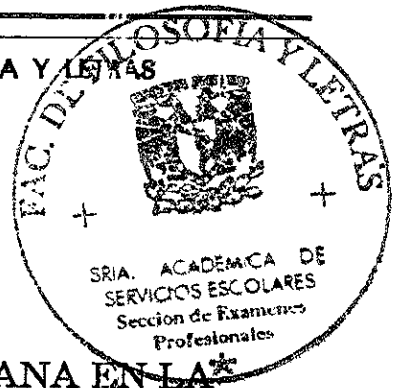




UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS



ESTRUCTURA URBANA EN LA DELEGACION IZTACALCO

2001

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADO EN GEOGRAFIA PRESENTA MAYRA AIME HIDALGO FLORES



FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS



FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS COLEGIO DE GEOGRAFIA

MEXICO, D.F.

2001



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**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.

# INDICE

## CAPITULO 1 MARCO TEORICO.

1. ESTRUCTURA URBANA.	2
1.1 Definiciones.	
1.2 Teorías de la Estructura Urbana	
1.3 Componentes de la Estructura Urbana	
1.4 Principios de la Estructura Urbana	
1.5 Reestructura Urbana	
2.FACTORES QUE DETERMINAN EL USO DE SUELO.	7
2.1 Accesibilidad.	
2.2 Factor Económico.	
2.2.1 Economías externas	
2.2.2 Economías de escala.	
2.2.3 Valores de suelo y renta.	
2.3 Factor Político.	
2.3.1 Intervención de Estado.	
2.4 Factor Ambiental.	
2.5 Factor Social y Cultural.	
2.6 Factor Histórico.	
3. USOS DE SUELO.	12
3.1 Uso de suelo Residencial	
3.1.1 Factores de localización residencial.	
3.2 Uso de suelo Comercial	
3.2.1 Mercado de inmuebles comerciales	
3.3 Uso de suelo Industrial	
3.3.1 Mercado de inmuebles industriales.	
4. REESTRUCTURACIÓN URBANA.	17
4.1 Definición	
4.2 Redesarrollo	
4.3. Valorización y desvalorización	
4.4. Mercado Inmobiliario	
4.4.1 Relaciones entre estructura urbana y mercado inmobiliario	

## **CAPITULO 2 MARCO METODOLOGICO**

1. Selección del área de estudio	22
2. Estructura de la tesis	22
3. Tipología de los usos de Suelo	23
Habitación	
Comercio	
Industria	
Equipamiento y Servicios	
3. Fuentes de Información	28
4.1 Levantamiento de los Usos de Suelo	
4. Representación de los Usos de Suelo	29
5.1 Elaboración del Mapa Base	
5.2 Representación Cartográfica de los usos	

## **CAPITULO 3 ANTECEDENTES Y DEMOGRAFIA**

1. Localización	32
2 Antecedentes Históricos	32
3. Crecimiento Urbano	34
a) Pueblos antiguos en Iztacalco	
b) Fraccionamientos planeados	
c) Colonias formadas a partir de asentamientos irregulares	
d) Colonias Residenciales	
e) Unidades Habitacionales	
3.2 Vialidad y Transporte	43
3.3 Obras públicas	44
4. Demografía	46
4.1 Población de Iztacalco	
4.2 Crecimiento medio anual	
4.3 Estructura de la población	
4.4 Densidad de población	
4.5 Participación económica	
5. Actividades Económicas	54
5.1 Agricultura	
5.2 Industria	
5.3 Servicios	
5.4 Comercio	

## **CAPITULO 4 ESTRUCTURA URBANA**

Introducción	60
Relación con la Ciudad	60
Estructura Actual	61
1. Pueblos antiguos	
1.1 Santa Anita	
2. Colonias populares	64
3. Agrícola Oriental y Agrícola Pantitlan	68
4. Granjas México	72
5. Colonias formadas por Unidades Habitacionales	74
5. Colonias Residenciales	75
6. La Ciudad Deportiva	77
7. Estudio de Mercado	78
8. Tendencias del Crecimiento	80

## **CONCLUSIONES**

## **BIBLIOGRAFIA**

## INTRODUCCIÓN

Las investigaciones urbanas en la ciudad de México son diversas, existen publicaciones que se refieren a Sistema de Ciudades, Desarrollo Urbano en el Distrito Federal, Compendio Cronológico de la Ciudad de México y otras más, los estudios en particular tienen temas relacionados con los problemas de vivienda, de invasiones de predios, de mercado inmobiliario y otros.

Este hecho motivo la realización de esta investigación, en la cual se estudia el proceso de reestructuración urbana, se identifica los cambios en el uso de suelo, así como los factores que están generando este proceso.

La reestructura urbana ha sido estudiada detalladamente en países desarrollados, por lo cual, la teoría existente es una fuente para investigar el tema en nuestra ciudad y por la carencia de estudios de este tipo.

Este estudio se desarrolla en la delegación Iztacalco, pues en ella se tiene un área definida y una estructura urbana con diferentes usos de suelo.

La delegación Iztacalco se escogió además porque a través del tiempo ha tenido un desarrollo diverso:

A partir del siglo XVIII la región de Iztacalco se convirtió en el área de recreación para los habitantes de la Ciudad de México. Uno de los aspectos físicos más importantes fue el Canal de la Viga, el cual era una vía de comunicación y desagüe de los lagos de Xochimilco y Chalco, se convirtió en un lugar de paseo y recreo. Hacia 1940 empezó a ser rellenado. Para los años treinta y cuarenta comienzan la transformación acelerada de Iztacalco con la formación de zonas habitacionales e industriales.

Por lo mismo es de mayor interés analizar cuál es la distribución de los usos de suelo en Iztacalco, que factores han determinado esa distribución y hacia dónde se dirige el crecimiento de la delegación.

La tesis en cuestión forma parte de un gran proyecto conocido como RUMI, Reestructura Urbana y Mercado Inmobiliario en las Ciudades Mexicanas, el eje central del estudio es la reestructuración urbana, permite conocer profundamente los procesos que tiene lugar hacia el interior de la ciudad y con ello la posibilidad de aportar conocimiento original de los elementos (económicos, sociales, políticos, históricos, espaciales) que intervienen y también sentar las bases que permitan llevar a cabo una planeación más sólida.

La información contenida en el marco teórico fue reunida también por otros tesisistas que realizaron su trabajo referente a la reestructura urbana pero con la diferencia de que analizan otras delegaciones de la ciudad las cuales se presentan procesos urbanos distintos al de Iztacalco.

# MARCO TEÓRICO

## INTRODUCCION

El presente capítulo describe la teoría existente para elaborar la tesis Estructura Urbana en la delegación Iztacalco, en este se redacta la información base para entender que es Estructura Urbana cuales son sus teorías, opinión de otros autores, componentes y principios así como una breve descripción de la reestructura Urbana.

Otro tema investigado es él referente a los factores que determinan los usos como son la accesibilidad; el factor económico (dentro de este subtema se describen las economías exteriores, las economías de escala y los valores de suelo y renta); el factor político, (en este mismo la intervención del estado); el factor ambiental; el factor social y cultural; el factor histórico.

La elaboración de esta tesis requiere de una investigación de campo en la cual se observaron los usos de suelo predominantes en la delegación Iztacalco, con relación a este tema se describe en este capítulo un subtema para Usos de Suelo los cuales son: el uso de suelo residencial; el uso de suelo comercial; el uso de suelo industrial.

Por último los temas: Reestructura Urbana, redesarrollo, valorización y desvalorización, mercado inmobiliario y la relación entre estructura urbana y mercado inmobiliario. Estos temas son determinantes para elaborar él capítulo cuatro de la tesis.

## 1. ESTRUCTURA URBANA

### 1.1 Definiciones

La estructura urbana es, primeramente, un espejo espacial de la sociedad, es su historia y sus principios de organización (Bourne 1982:6).

El concepto de estructura urbana se refiere a la forma en que se distribuyen y articulan los diversos componentes de una ciudad.

El estudio de la estructura urbana es importante porque ahí se integran muchos de los componentes del fenómeno urbano, la estructura de una ciudad es un buen reflejo de la realidad económica, social, demográfica, política, tecnológica y ambiental de esa urbe, pero todos estos elementos no actúan directamente sino a través de un mecanismo: el mercado inmobiliario.

Es gracias al mercado inmobiliario que las actividades compiten por los espacios y

por el stock de construcciones para poder insertarse y funcionar en la ciudad. La estructura urbana definida como un sistema es la manera en que los usos del suelo se reparten e interactúan especialmente entre sí, de acuerdo a la realidad económica, social, política, histórica, cultural y tecnológica, en un tiempo específico de la ciudad, pero que no sólo responde a la influencia del contexto urbano local, sino también al nacional e incluso al internacional. (Juárez, 1998:8)

## OPINION DE DIFERENTES AUTORES

La estructura urbana para Bourne consta de:

Forma: modelo espacial o arreglo interno de los elementos individuales, tales como edificaciones y usos del suelo colectivamente, como el medio construido, de grupos sociales, instituciones públicas y de actividades económicas.

Interrelaciones: es la organización o juego de enlaces que actúan para integrar el modelo y comportamiento de los usos de suelo.

Comportamiento y la interrelación del subsistema con un juego de reglas de organización que unen esos subsistemas dentro de una ciudad sistema.

(Bourne 1982:30)

Por su lado Iracheta opina acerca de la estructura urbana:

“El Espacio urbano está conformado y modelado por elementos históricos que se dan debido a los procesos sociopolíticos”.

“La estructura urbana podría ser analizada como una estructura totalizante de la sociedad, es decir, como una auto sociedad que expresa y moldea relaciones con otras estructuras y con sus elementos constitutivos dentro de la totalidad social” (Iracheta, 1988:12).

Las concepciones de estructura urbana son similares para los estudiosos del tema y agregan:

La expansión urbana ha implicado la formación de nuevos espacios habitacionales para diferentes estratos sociales, así como la transformación de los ya existentes, sobre todo en zonas más céntricas de la ciudad. Por lo que se ha ido configurando una nueva estructura espacial urbana correspondiente a una gran metrópoli de rápido crecimiento (Ruvalcaba y Schteingart, 1985:483).

El espacio urbano se organiza de manera desigual, como consecuencia de la forma que adopta la distribución de las actividades y grupos sociales (Ibid).

La organización del espacio urbano no es un simple reflejo de la estructura, sino que ambas están medidas por el sistema de producción del medio construido. En la ciudad se expresan tanto la estructura social actual como las que se han presentado históricamente (Ibid).

## 1.2 Teorías de la Estructura Urbana

Existen varias teorías de la estructura urbana, se han seleccionado las siguientes por ser representativas del tema: la concéntrica, la sectorial y la de los núcleos múltiples.



La teoría de las zonas concéntricas (Burgess 1923), explica que la utilización del suelo se podría representar por medio de cinco zonas concéntricas distintas: el distrito central de negocios, la zona de transición, una zona de vivienda de renta baja, otra área con vivienda para las clases medias y por último una zona residencial. Este arreglo de los usos de suelo se debe a la competencia en el mercado de inmuebles por los lugares de mayor accesibilidad y por la capacidad de pago de cada uno (Juárez 1998:11).

Basado también en este enfoque, Park introdujo la idea de la sucesión humana (junto con la competencia por el espacio y la denominación), incluso habla de una ley de invasión – sucesión que se refiere a las etapas de organización de la comunidad y a la intensidad de los cambios. Cressey (1938), por ejemplo, dividió las fases del ciclo de la fase de sucesión en la fase de invasión, conflicto, recesión y organización. Duncan y Duncan (1957) identificaron las fases de penetración, invasión consolidación y saturación. Todo ello es la base de la interpretación dinámica del modelo de Burgess (ibid).

En 1939 Hoyt propone la teoría sectorial, en la que se reconoce la importancia del transporte, pero establece que la especialización del uso del suelo se produce en función de la dirección más que de la distancia al punto de máxima accesibilidad. Las ventajas diferenciales de acceso que aparecen asociadas a ciertas rutas radiales atraen unos usos particulares hacia él, al tiempo que originan variaciones sectoriales muy acusadas en cuanto a los valores del suelo.

Señaló que en muchos casos, uno tiene la impresión de que determinados tipos de individuos pueden ser identificados como habitantes de un sector de la ciudad, más que de uno de sus anillos. De acuerdo a este modelo a medida que la ciudad crece, crece el carácter de un sector de que se trate.

La teoría de los núcleos múltiples de Harris y Ullman hace notar que las zonas urbanas pueden tener un punto focal, cada una de las cuales influye sobre la localización de cierto aprovechamiento del suelo, es decir, la zona urbana puede tener más de un centro, deben considerarse como sistemas multinucleares, con algunos centros especializados y otros agrupando una gran variedad de funciones, permitiéndose así la aparición de peculiaridades propias de cada zona (Juárez 1998).

### **1.3 Componentes de la Estructura Urbana**

Los componentes son diversos, gracias a ellos existen diferencias notables en cualquier estructura urbana que se desee estudiar, son la base para la estructuración, así como también lo son los agentes que actúan en ella.

Los componentes de la estructura urbana son los usos de suelo: comercio, industria, servicios, equipamiento y las viviendas; junto con la infraestructura y el transporte (Juárez, 1998:11).

Los Agentes son: Individuales, grupales o institucionales que llevan a cabo la acción el proceso de transformación de la estructura urbana. Entre los principales podemos mencionar: al Estado, los propietarios del suelo, las empresas de inversión, las inmobiliarias y la comunidad urbana,

Factores elementos y circunstancias causales del proceso. En conjunto constituyen el contexto de la reestructura urbana. En un primer momento ocasionan la aparición de los usos de suelo. En la medida en que se transforman, cambia el contexto y se origina el proceso de cambio en los usos. Son la condición de posibilidad de los usos de suelo y del cambio de los mismos. Los factores económicos y locacionales tienden a ser dominantes en las sociedades capitalistas, aunque la importancia tiende a cambiar según el momento. También son relevantes los factores político y normativo, el factor sociocultural, el histórico y el ambiental.

La estructura urbana está compuesta por: el núcleo (centro), los usos de suelo, una área definida y los límites; éstos actúan para identificar el punto de origen del tamaño físico del sistema y establecer la localización, la forma geográfica y el medio ambiente interno (Bourne, 1982).

En una estructura urbana su principal característica es el núcleo o CBD (Distrito Central de Negocios) porque es el inicio del asentamiento y además es el que ejerce un control sobre la estructura emergente.

Dependiendo del origen de la ciudad se puede establecer un determinado tipo de estructura urbana, ésta puede ser de control: militar, religioso o político; o bien de explotación en donde la explotación de los recursos naturales es básica para poder después utilizarlos comercializarlos y distribuirlos de acuerdo al tipo de explotación (Ibid:33:34).

Archeta define que los agentes que intervienen en la estructura urbana, en su proceso de reestructuración y por lo tanto, en el mercado inmobiliario son: los usuarios de los inmuebles residenciales y no residenciales, tanto propietarios como los que rentan; los arrendatarios; los agentes inmobiliarios, constructores promotores; instituciones financieras y las instituciones de gobierno. A los cuales se les puede agregar los ejidatarios, corredores inmobiliarios y otros.

#### **1.4 Principios de la Estructura Urbana**

Son las reglas y regulaciones que determinan el arreglo, interrelaciones y comportamiento de los elementos dentro del sistema de la estructura urbana.

Estas reglas son prácticas institucionales o de convenios sociales, éstas narran la función de tres procesos:

) Competitividad económica del mercado inmobiliario.

Es decir, la lucha por la localización más productiva y accesible entre empresas o

incluso familias, que deseen mejorar su economía en el primer caso, o tener comodidad y accesibilidad en la ciudad, en el segundo caso los usos más eficientes y con mayor capacidad de pago se apropian de ese espacio y deciden su vocación suelo urbano.

## 2) Funcionamiento del gobierno y las instituciones públicas y privadas.

Este funcionamiento se basa en el desarrollo de normas y planes urbanos por ejemplo que regulan y controlan las localizaciones de los usos de suelo en la estructura urbana. Las Instituciones públicas y privadas con base en esas normas y planes, desarrollan zonas habitacionales, comerciales o industriales que favorecen a la población.

## 3) Las normas de comportamiento social.

Son las actividades que realiza la población para vivir en sociedad en las ciudades ya consolidadas.

Estructura urbana es la forma urbana más la interacción urbana. Es el objeto de estudio o porción de la realidad estudiada, la forma urbana es el patrón espacial de los elementos individuales, tales como construcciones y usos de suelo, así como los grupos sociales, las actividades económicas e instituciones públicas dentro de un área urbana. La interacción urbana es el juego de interrelaciones y flujos que integran el patrón y el comportamiento individual de usos de suelo, grupos y actividades constituyentes de la forma urbana.

Estructura urbana es la combinación de la forma y la interacción urbana, teniendo como propiedades el funcionamiento y la organización de dicha estructura (Bourne 1982).

## 1.5 Reestructura Urbana

Reestructuración Urbana es el proceso de transformación y cambio de la estructura urbana, manifestado predominantemente por los cambios en el uso de suelo.

Los componentes de este proceso son los mismos que en la estructura urbana pero que con el paso del tiempo cambian su comportamiento el cual se ve reflejado en la ciudad, estos son: los agentes: sujetos individuales, grupales o institucionales, que llevan a cabo la acción, el proceso de transformación de la estructura urbana. Entre los principales podemos mencionar al Estado, los propietarios del suelo, las empresas de inversión, las inmobiliarias y la comunidad urbana.

El mecanismo dominante de la reestructuración urbana es el mercado inmobiliario. El análisis del mercado inmobiliario permite abandonar una posición meramente descriptiva o de entradas y salidas en un sistema, sin conocimiento del mecanismo interior, se trata del modo en que los distintos agentes llevan a cabo el proceso, en el contexto de los distintos factores.

La reestructura urbana no es un proceso en un momento en el tiempo, sino un periodo constituido de diversos eventos. Las etapas no se manifiestan de manera homogénea en tiempo ni espacio, es decir, no ocurren en la totalidad del medio urbano, sino que están más bien asociadas a porciones específicas de la estructura urbana de la ciudad. Entre los principales momentos tenemos: la incorporación que es el momento en que el suelo urbano se incorpora a la ciudad, la ocupación periodo de integración de cada fragmento del espacio a la estructura urbana, la consolidación momento en que la totalidad del suelo ha sido ocupado. Teóricamente es el momento de mayor valor del suelo, a partir de ese momento comienza el deterioro que es el proceso de destrucción lenta y constante de las construcciones.

El deterioro es la manifestación física, se deterioran objetos materiales, puede ir acompañado de un proceso de desvalorización del suelo, el redesarrollo es el momento de la reestructuración urbana. Los usos no son competitivos, las construcciones deterioradas son sustituidas por nuevos usos y nuevas construcciones, En este momento se ha cumplido el ciclo e inicia un nuevo proceso de deterioro.

## **2 FACTORES QUE DETERMINAN EL USO DE SUELO**

### **2.1 ACCESIBILIDAD**

Se define como la capacidad de superar las distancias para poder lograr contactos. Si algún actor careciera de esta capacidad sería imposible su inserción en el sistema urbano (Kunz, 1984).

Es decir, si no hay red de transporte funcional para los movimientos de la población hacia el trabajo y de éste hacia el hogar; o para que las actividades comerciales reciban sus productos y puedan distribuirlos a sus compradores o, en la actividad industrial, pueda recibir sus materias primas y distribuir sus productos; sobre todo que permitía la comunicación de todos estos actores con otros localizados fuera de ese lugar. Sin una red de transporte funcional, el desarrollo interno sería limitado y conflictivo para los que viven y trabajan en este espacio, porque sería difícil desplazarse, lo que ocasiona gastos mayores y pérdida de tiempo.

La tecnología actual, como el telé-fax, internet, han mejorado la accesibilidad de las ciudades y las comunicaciones entre la gente y acortan los tiempos de crecimiento.

La accesibilidad no sólo reduce los costos en los desplazamientos que benefician las ventas de actividades comerciales e industriales, también respecto a la vivienda, para facilitar el acceso al trabajo, a las escuelas, a hospitales, iglesias, tiendas y a otras familias. También influye en los precios de los usos de suelo, así como en las rentas tal y como lo explica Goodall: "La demanda del emplazamiento

en la zona urbana viene a reflejar el grado en que las unidades empresariales y domésticas dependen de la accesibilidad y pueden beneficiarse de ella.” (Goodall, 1977). Esto es lo que determina la renta o precio que pagarán por la localización que posea las cualidades de acceso deseadas.

Se puede decir que la accesibilidad, como elemento espacial, va a influir directamente sobre la distribución de los usos de suelo e indirectamente sobre los demás factores (Kunz 1985). Porque quien posea una localización en un área accesible, tendrá también los mayores precios y rentas del mercado inmobiliario, lo que generará competencia y uso intensivo.

## **2.2 FACTOR ECONOMICO**

Este factor ha sido el más utilizado para explicar la estructura urbana de una ciudad. A continuación se explican brevemente algunos procesos económicos que son de gran influencia para la estructuración de los usos de suelo.

### **2.2.1 Economías externas**

Las economías externas “se refieren a las ventajas o desventajas económicas derivadas de factores del entorno en el que se encuentra la unidad de producción de servicios. La mayoría de estos factores son resultado de la presencia de otras actividades que pueden resultar benéficas o perjudiciales “(Kunz 1984:16).

La complementariedad es una economía externa positiva, que se da como resultado de los llamados efectos exteriores, que pueden ser positivos y favorecer la complementariedad o negativos y dar lugar al rechazo entre los usos de suelo. Pueden ser definidos como el impacto que provoca una actividad en sus alrededores, ya sea en el ámbito social, económico, ambiental o político (Ibid: 17).

La complementariedad no sólo se da entre actividades como el comercio y los servicios, sino también entre usos y la población demandante.

A este respecto este autor explica que debido a las economías externas o complementariedad, toda zona residencial tiende a poblarse de unidades familiares de análogas características, o el comercio forma ciertas aglomeraciones para la fácil comparación de los productos.

Los vínculos de complementariedad tienden a impulsar hacia localizaciones próximas a actividades estrechamente relacionadas entre sí (Goodall 1974).

### **2.2.2 Economías de Escala**

Las economías de escala están relacionadas con la especialización. Generalmente la especialización supone una producción a mayor escala, siempre y cuando el tamaño del mercado lo permita.

La especialización y las economías de escala juegan un papel importante para explicar la distribución de la producción industrial entre ciudades y regiones, para entender la distribución de las actividades comerciales y de servicios, tanto entre ciudades como al interior de cada ciudad.

Las economías de escala indican las ventajas económicas derivadas de la producción de grandes volúmenes con las que se logra aprovechar mejor los medios de producción. Sólo se dan en áreas urbanas con grandes mercados capaces de asimilar tal producción. Además, debido a ello, se genera el fenómeno de la especialización urbana. (Juárez, 1998).

### **2.2.3 Valores de Suelo y renta**

El valor de suelo puede ser definido como “la suma de todos los ingresos netos que de su explotación perciban a continuidad una vez descontando el período que transcurrirá antes de que sean percibidos” (Carter citado en Kunz, 1984).

El valor de uso (de cualquier producto o inmueble) se refiere a la utilidad total, coincide siempre con su existencia natural tangible (el producto en sí en buen estado o deteriorado), tiene un único valor de uso.

El valor de cambio se refiere a la relación de cambio, es el proceso social de aplicar el trabajo socialmente necesario a objetos de la naturaleza para producir objetos materiales aptos para el consumo humano, es la transformación de las materias primas a las cuales se les da un valor de acuerdo al trabajo ejercido en dicha transformación.

La renta urbana es definida por Haig como el precio de la accesibilidad, por ello al haber cambios en la accesibilidad, los hay en la renta y también en las localizaciones de los usos (Haig citado en Kunz, 1984). La renta es explicada en todo por la localización.

En la teoría marxista se explica que la distribución espacial de las actividades económicas y el precio de los inmuebles se deben a la renta diferencial I y renta diferencial II. La renta diferencial I puede considerarse como una función de las ventajas de la localización del edificio dentro del área urbana. La extracción de esta forma de renta deviene básicamente de desarrollos comerciales y de oficinas, donde la propiedad y el tipo de actividad de los inquilinos pueden ser mutuamente ventajosos. La renta diferencial es un producto de la naturaleza de las actividades, su proximidad, funciones complementarias más que algo creado por el capitalismo inmobiliario (Iracheta, 1988).

## 2.3 FACTOR POLÍTICO

El aparato político - jurídico tiene gran influencia sobre el espacio urbano. "Las ciudades dependen ampliamente de las estructuras jurídicas de la propiedad del suelo urbano, de la importancia del papel del estado ..." (Santos citado por Kunz, 1984:20).

La actuación del poder político es fundamental en la estructuración de la ciudad y su influencia puede ser directa o a través de otros factores. De esa manera el estado puede participar en la construcción de un área residencial o en la creación de reservas territoriales con limitaciones en los usos, influir a través de leyes no relacionadas a la utilización del suelo o por medio de la dotación de servicios, el establecimiento de impuestos y otras formas (Ibid: 20).

### 2.3.1 Intervención del Estado

La forma más inmediata de intervención del estado es la zonificación de usos del suelo, que tiene profundos efectos sobre la propia economía de la ciudad, algunos de éstos son:

- i) Ineficiencia económica, al obstaculizar la actividad y el empleo obstruye los procesos de sustitución de usos y por tanto de la renovación urbana, lo que favorece el deterioro.
- ii) Inequidad social, ya que provoca transferencia de externalidades negativas y su concentración; además favorece la burocracia y aumentan los costos en las actividades.
- iii) Daño ambiental, ya que al favorecer la expansión de la ciudad se originan mayores recorridos y mayor contaminación. (Kunz, 1995:12)

Para la Ciudad de México la intervención del Estado en materia de vivienda se identifica de la siguiente manera:

Durante los años ochenta los programas de vivienda pública tuvieron la máxima inversión en toda su historia, sin embargo, esto no significa que la demanda de vivienda se haya cubierto; se calcula que la oferta habitacional producida por el Estado en la Ciudad de México, que siempre ha recibido la mayor parte de los recursos gubernamentales destinados a la vivienda sólo representó una quinta parte de la demanda (Ward 1991).

Otra de las características de la producción habitacional estatal reciente es la reducción de los promedios de las superficies y de los acabados de las viviendas de interés social; actualmente tiene mayor importancia los programas de vivienda progresiva (mejoramiento, pie de casa, lotes y servicios), porque implican costos menores de producción respecto a los programas de vivienda terminada (Coulomb citado por González, 1996:105).

La intervención del Estado a través de las reglamentaciones de construcción,

protección al patrimonio histórico, zonificación y control de usos del suelo, construcción de vivienda de interés social, oficinas, introducción de infraestructura y servicios, pueden generar la valorización y también desvalorización de los inmuebles; por ejemplo, en el caso de los fraccionamientos donde los terrenos tienen un valor bajo porque aun no cuentan con los servicios, la gente compra suelo barato, pero cuando se introduce la infraestructura automáticamente se incrementa el precio del suelo generando así una valorización. En el caso de desvalorización, por ejemplo, una zona entra en deterioro, la gente que solía ocupar esa localización decide ya no invertir en conservarla y prefiere cambiarse a una nueva casa (nueva construcción) quedando el lugar para gente en busca de vivienda sin importarle mucho la calidad estructural, de la misma de menores recursos que no podrán mejorarla o darle un buen mantenimiento, de esta forma la vivienda continua deteriorándose y si ocurre lo mismo a otras viviendas de la zona ocurre una desvalorización.

## **2.4 FACTOR AMBIENTAL**

El entorno representa un elemento dinámico en el proceso urbano. A pesar de su apariencia, la ciudad no ha perdido su conexión con el medio natural, por el contrario, tiene una gran dependencia de él. En el tercer mundo, la debilidad tecnológica hace más marcado el acondicionamiento del medio físico (Kunz, 1984:24).

Los factores físicos pueden representar un obstáculo o una condicionante según sea el nivel tecnológico.

La influencia de los diversos componentes del medio ambiente tales como sustrato geológico, la hidrología, la topografía, la pendiente, las condiciones climáticas, el viento, la orientación, los niveles de contaminación atmosférica, la contaminación por la basura y el ruido y de las aguas naturales entre otros; ya que éstos pueden valorizar o desvalorizar alguna zona de la ciudad.

## **2.5 FACTOR SOCIAL Y CULTURAL**

Las costumbres y los valores culturales de la población influyen directamente en los patrones del uso del suelo urbano, ya que la población en general puede ejercer presiones para que haya modificaciones en los usos de suelo residencial, comercial, e industrial.

Al respecto Remy y Voyé señalan que los diversos componentes del fenómeno urbano producen inicialmente diferentes modelos de comportamiento según la cultura y la estructura social del lugar (citados por Kunz 1984:19).

La conducta humana se refiere a como se comporta la gente y los grupos y como actúan en el contexto de los valores e ideales que poseen.



Las necesidades humanas se identifican con los valores relacionados con los requisitos de la vida urbana, también se pueden identificar los deseos con los valores relacionados con las metas económicas y sociales que contemplan los requisitos básicos de la vida de ciudad.

Para Chapin los valores, necesidades y deseos de las personas pueden influir en la localización de los usos del suelo.

Se expresan de la siguiente manera; los valores con un fin económico y social manifiestan una necesidad para actuar cambiando la estructura de los usos de suelo existentes.

## 2.6 FACTOR HISTÓRICO

La historia juega un papel importante en la estructuración de las ciudades, por medio de ésta podemos averiguar como fue la ciudad en un momento, desde la estructura física de la misma hasta el comportamiento de la población con la nueva imagen.

El conocimiento del desarrollo histórico muestra la forma en que han actuado los diferentes actores y elementos del proceso urbano para dar lugar a las condiciones actuales, las que a su vez, van a seguir influyendo sobre los actores y los elementos. No puede entenderse ningún elemento de la historia sin entender los momentos anteriores." El crecimiento urbano y el tipo de actividades dominantes que lo han acompañado, se han traducido en el paisaje por destrucciones, yuxtaposiciones o nuevas utilidades del hábitat o del patrimonio urbano inmobiliario anterior" (Santos citado en Kunz, 1984:23).

No sólo son los hechos económicos y sociales anteriores los que influyen sobre el proceso actual de la ciudad, sino que hasta el medio urbano físico lo hace. La urbanización anterior va a influir mucho en la actual, pues las diferentes edificaciones e instalaciones pueden imponer su predominio sobre el ulterior desarrollo del asentamiento. (Chapin citado en Kunz, 1984:23).

El espacio urbano no sólo expresa, la estructura social, económica y política del presente, sino que combina en cada caso, en un momento dado, las expresiones de varias estructuras que han sucedido históricamente. Las cuales han condicionado la forma y el tamaño de la ciudad, pues debido a ello constituyen un paisaje urbano de diferentes edificaciones e instalaciones que imponen o condicionan el tipo de actividad que se puede instalar en esas áreas.

## 3. USOS DE SUELO

"Los usos de suelo son las actividades tanto productivas, de distribución y de consumo que están presentes en la ciudad, como el comercio, la industria, los servicios y la residencia" (Kunz 1995).

Es decir son el destino, o el empleo, que tienen cada una de las áreas que constituyen la mancha urbana; es importante señalar que la infraestructura vial, la del agua, del drenaje, de la energía eléctrica y otras, forma parte de los usos de suelo a pesar de no ser actividades humanas como tales, sino que son los elementos, que junto con el transporte, sirven como medios de integración de las distintas funciones de la sociedad (Juárez, 1998).

El patrón de aprovechamiento del suelo en cualquier zona urbana es reflejo de la competencia por el espacio.

Los que están dispuestos a pagar más son los que tienen una mejor localización.

El patrón de utilización del suelo y el nivel agregado de precios se determina por efecto de la oferta y la demanda, mientras que el patrón espacial de usos de suelo y de valores refleja, en particular, las ventajas diferenciales de acceso a través del efecto que ejerce la productividad de cada emplazamiento (Goodall, 1977).

Los impuestos sobre el uso del suelo son los que pueden frenar el crecimiento desmedido de un área ahí radica su importancia sobre el aprovechamiento del uso del suelo. (Ibídem)

Uno de los resultados de la especulación y el constante incremento de los precios del suelo es la segregación social, que afecta a grupos de bajos ingresos, los cuales son forzados a vivir en áreas periféricas.

Por otra parte surgen otras formas de segregación social a través de la construcción de áreas residenciales gentrificadas y comerciales, las cuales excluyen a estratos de bajos ingresos no únicamente a través de altos precios (Queiroz y Correa, 1995:370).

### **3.1 USO DE SUELO RESIDENCIAL**

Las diversas áreas residenciales no se distribuyen uniformemente, hay diferencias espaciales en cuanto a su densidad, diferencias físicas y estructurales de la vivienda, además de entornos urbanos desiguales (Kunz, 1984).

El acceso al suelo es sólo un componente necesario para tener una propiedad, pero el precio de los materiales de construcción y la posición en el trabajo juegan un papel importante para restringir a los habitantes de poco ingreso en la posibilidad de convertirse en propietarios de ese espacio (Edwards, 1982; Gilbert y Ward, 1978 y 1982).

Dentro de una ciudad de un país subdesarrollado se puede observar que la vivienda se origina tanto de forma legal como ilegal, esta última se identifica con los asentamientos irregulares o los llamados paracaidistas; de estos últimos se puede decir que los ocupantes saben que es una posesión ilegal y que deben enfrentar luchas por varios caminos y medios para lograr convertirse en propietarios legales del territorio ocupado.

La ocupación irregular son las subdivisiones ilegales son aquellas en que las

familias que ocupan un lote reciben generalmente título de propiedad seudolegales.

El hecho es ilegal cuando el vendedor que hace la subdivisión no tiene un título legal sobre la tierra, o bien no cumple con la provisión de servicios municipales (Frieden 1965, citado en Ward, 1978)

Sin embargo, los ocupantes se consideran así mismos con derechos, por lo que se proveen de un grado de legitimidad.

La formación de las ciudades perdidas en la Ciudad de México fue anterior a las colonias paracaidistas, Turner (1971-77) sugiere que éstas se originaron como subtítulo a las viviendas de alquiler barato, una vez que las vecindades se saturaron a principios de los años cincuenta.

La mayoría de las ciudades perdidas se originaron antes de que se sintieran los efectos del control sobre las rentas, aunque es muy probable que sus densidades hayan aumentado a partir de los cincuenta (Ward, 1978).

### **3.1.1 Factores de localización residencial**

Son cuatro los factores que influyen en la decisión de elección residencial:

El primero es el nivel de ingresos, cuanto mayor sea este nivel, mayor será el gasto en vivienda y mayores las posibilidades de elección, tanto del tipo de vivienda como de la localización.

En el planteamiento clásico de Alonso, los más pobres se ubicaran en la periferia, los de mediana capacidad de pago tienden a la centralidad, mientras que los que pueden pagar más, los de altos recursos, en la periferia donde puedan ocupar mayores espacios.

El segundo es el acceso al puesto de trabajo, en la periferia existe una proporción más alta de población que vive y trabaja en el área, en cambio hacia el centro la proporción baja.

El tercer factor es el ciclo de vida o status familiar, se refiere al tamaño y estructura de la familia, entre más hijos es mayor la tendencia a buscar una vivienda unifamiliar amplia en la periferia. (Juárez, 1998:14)

Finalmente se menciona un conjunto de factores que pueden acompañar a los anteriores: prestigio del vecindario, calidad de los servicios, seguridad, tranquilidad y privacidad (Goodall citado en Kunz, 1995:19).

El transporte influye en el mejoramiento del acceso a la vivienda, aunque estén muy alejadas (para los trabajadores por ejemplo), o para los ricos que buscaban grandes espacios.

### **3.2 USO DE SUELO COMERCIAL**

En el CBD, distrito central de negocios, se concentra todo tipo de actividad debido a su privilegiada localización a sus altas rentas del suelo y al interés económico de

muchas de estas funciones, lo que genera fuerte competencia por el suelo, lo que provoca el uso intensivo.

Por ello gran parte de los comercios y servicios que se encuentran en el centro son muy especializados, porque requieren grandes áreas de mercado para que su oferta sea viable.

La tipología propuesta para los usos de suelo comerciales del CBD por Johnson (1974), la cual consta de cuatro grupos se enuncia a continuación:

1. Venta al por menor, como los grandes almacenes que dependen de una gran cantidad de clientes.
2. Venta al por menor, especializada en calle comercial con ciertos clientes muy dispersos, tiendas que dependen más de la recomendación, que de la exhibición, además son comercios que no pueden hacer grandes gastos de alquiler, por lo que no se localizan en las principales calles comerciales, por ejemplo tiendas de artículos médicos y de arquitectos.
3. Venta al por menor, especializada para clientela más en general pero de poca frecuencia de compra, por ejemplo joyerías de categoría y galerías de arte.
4. Venta al por menor no característica del área, sino que sirve a transeúntes y trabajadores, restaurantes, peluquerías y tabaquera, entre otros.

(citado en Kunz, 1984:32)

### **3.2.1. Mercado de inmuebles comerciales**

Se trata de uno de los mercados más importantes por su papel en la estructuración del espacio, ya que son actividades que tienen grandes presiones de acceso y gran capacidad de pago de la renta del suelo, lo que les permite la apropiación de los lugares más valiosos de la ciudad.

Un esquema convencional para el estudio de la lógica locacional de estas actividades es el análisis de la zona central.

El Centro de la ciudad. Es la más importante aglomeración comercial y de servicios de la ciudad, en algunas ciudades como en México, puede encontrarse además algo de vivienda, lo que se explica fundamentalmente por razones no económicas. No es fácil delimitar la zona central, pero tampoco es importante si se le considera como un proceso que tiende a diluirse hacia su propia periferia

La principal característica del centro es su privilegiada localización, es el lugar de máximo acceso en la ciudad y el mejor conocido. Por esto tiene una alta renta del suelo y es de interés para muchas actividades comerciales y de servicios, con lo que se genera una fuerte competencia por el limitado espacio del centro, que lleva a una alza de los valores del suelo.

Las actividades comerciales requieren servir un área mínima de mercado para que su oferta sea viable. Entre más especializado es el bien o servicio ofrecido más grande tendrá que ser el área del mercado, ya que menos gente o menos frecuentemente se va a demandar ese bien o servicio; en cambio cuando lo que se ofrecen son bienes y servicios no especializados, el área de mercado es menor ya que toda la población demanda frecuentemente esos bienes o servicios (Kunz, 1995:16).

### 3.3 USO DE SUELO INDUSTRIAL

Los usuarios industriales se localizan en áreas con mejor acceso a las materias primas, al transporte y a la fuerza de trabajo.

La industria presenta presiones de localización a pesar de no tener el acceso directo de los clientes, sino a los factores de producción, como la materia prima, la mano de obra, el mercado, las fuentes de energía y otros, buscando minimizar sus costos de producción y maximizar sus ganancias (Juárez, 1998).

Chapin (1977) estableció determinantes espaciales de localización de la industria:

a) suelo con menos de 5% de pendiente; b) grandes predios para industrias extensivas y para la intensiva varios tamaños; c) acceso al transporte para está; d) infraestructura para el agua, luz, alcantarillado; y e) compatibilidad con los usos de alrededor.

La industria se clasifica en:

Industria Ligera: son pequeñas consumen poca energía, tienen mayor movilidad, pueden compartir sus inmuebles con el comercio mayorista y otros almacenes en la parte central de la ciudad, por ejemplo las fábricas de muebles, confección de ropa y otras. Debido al crecimiento de la ciudad se han formado aglomeraciones a lo largo de las vías de comunicación, como ejemplo las alimenticias o las de materiales eléctricos. La industria ligera puede localizarse en cualquier sitio.

Industria Pesada; para éstas es básico el transporte pesado, los puertos, el ferrocarril tanto para el acopio de materiales como para su distribución; además deben tener acceso a las materias primas.

Existen dentro de esta industria dos localizaciones la que se ubica en lo que eran las zonas de transición, quedando dentro de la ciudad por el crecimiento de está; la otra localización se refiere a la periferia los riesgos de estas localizaciones son la contaminación por ruido, humo, peligro de incendio, residuos tóxicos, entre otras.

### **3.3.1 Mercado de inmuebles industriales**

La industria requiere de espacios amplios y planos, de bajo costo en relación con otros usos urbanos como el comercio y las oficinas, con una serie de servicios (agua, drenaje, electricidad) y con ciertas ventajas fiscales.

Actualmente la industria que requiere de inmuebles especiales, (naves industriales hasta instalaciones muy sofisticadas), tiene una participación menos importante en los mercados del suelo ya que por las normas de zonificación los programas de ciudades industriales, tienden a restringir las alternativas de localización (Kunz, 1995:17)

No debe tener problemas de compatibilidad con otros usos, por el contrario se debe favorecer la complementariedad, lo que se logra precisamente en los parques industriales.

Debe tener un buen acceso al transporte de materiales, productos y a la mano de obra y en función del tipo de productos también debe contar con acceso a los canales de distribución (Kunz.1995: 17).

## **4. REESTRUCTURACIÓN URBANA**

### **4.1 DEFINICIÓN**

Es necesario explicar, que además de estructura urbana también nos referiremos a re estructuración urbana, que tiene su origen en los cambios de los elementos anteriores y que generan nuevas localizaciones para las actividades existentes, así como nuevas demandas, lo que suponen nuevas funciones.

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 existentes; y b) nuevas demandas, que a su vez suponen nuevas actividades que requieran localizarse en lugares donde la oferta de éstas puede introducirse en el mercado (Kunz 1995).

El cambio de las localizaciones provoca reestructuración, lo cual se puede resolver a largo y corto plazo.

Resumiendo a largo plazo es el acomodo de las actividades en nuevas construcciones, especialmente en zonas de expansión de la ciudad o bien por medio del redesarrollo, lo que significa construir un nuevo inmueble donde se ubique otro cuya vida económica haya terminado, es decir, se tira el viejo inmueble para construir un nuevo, el cual puede seguir con la misma actividad o bien cambiar a otra y mejorar los beneficios.

A corto plazo es el acomodo de las actividades en edificios ya existentes, adaptando el inmueble a las exigencias de las actividades que ahora se

desarrollara; esto implica una reestructura interna de los usos de suelo y se manifiesta precisamente por estos cambios.

La principal entidad permanente en el proceso de reestructuración, es la existencia de una forma espacial y del entorno construido de la ciudad, el cual se constituye por una gran parte de inversiones fijas, que no es fácil cambiar o manipular.

Mientras que las iniciativas en los niveles políticos, económicas y social son esenciales y es un prerequisite indispensable para el cambio real; sin embargo también es importante considerar el medio ambiente físico y de que manera será capaz de servir de forma más equitativa las políticas de cambios y crecimiento urbano (Poulsen, L 1994).

La reestructuración también puede originarse con los cambios demográficos por ejemplo, el cambio del volumen y composición demográfica y económica de la población, que puede modificar la estructura del uso de suelo residencial de una ciudad, los cambios afectan en el ámbito de las viviendas, ya que muchas de ellas se construyen, se remodelan o se reconstruyen, lo mismo puede suceder con otros usos.

## 4.2 REDESARROLLO

El redesarrollo es una reestructuración a largo plazo que supone un aprovechamiento más intensivo del suelo, lo que significa edificios más altos por lo que los límites en altura son de tipo económico. Del lado de la demanda pueden plantearse límites a las actividades que son capaces de aprovechar las plantas superiores, del lado de la oferta están las condiciones técnicas (Kunz 1995: 34:35).

La altura del edificio es importante para la vida económica mientras más alto sea mayores beneficios se obtendrán y el valor capital del edificio superará, al del terreno.

El redesarrollo está sujeto a la apreciación subjetiva o equivocada de promotores y diseños, además puede quedar limitada por falta de capital. Es más fácil que el redesarrollo se dé por edificios, que por áreas (ibídem).

Goodall (1977) explica el "redesarrollo observando primero que ocurre con los edificios antes de que sean demolidos, los cambios que se producen son por ejemplo la titularidad del dominio y su aprovechamiento cuando existan otros posibles usuarios que estén dispuestos a pagar por el inmueble precios más altos o rentas más elevadas, que las que pagan los actuales ocupantes.

El dueño también puede practicar la desinversión, mediante una insuficiente atención al mantenimiento y conservación de su inmueble, hasta que la corriente de ingresos llegue a ser inferior a esos costos primarios. Esos edificios son utilizados por cualquiera que desee hacerlo, para alojamiento temporal de

utilizaciones de orden inferior durante el periodo en que el dueño aguarda que llegue el momento en que será conveniente demolerlo y después reedificar" (Goodall, 1977:356).

Partiendo de una situación en equilibrio, en la que el edificio está ocupado por el usuario para el que fue proyectado, se derivan dos fases; la primera viene constituida por la sustitución del aprovechamiento original por otro, pero con poca o ninguna modificación de la estructura. El nuevo aprovechamiento puede suponer la aparición de una nueva actividad. En la segunda fase ocurre la conversión o modificación parcial del edificio con objeto de que acomode mejor a sus nuevos ocupantes.

Esto es más probable que suceda cuando la edificación ocupa un emplazamiento que goce de considerables ventajas de acceso.

Finalmente el edificio se derriba y es reemplazado por otro (Goodall, 1977:358).

### **4.3 VALORIZACIÓN Y DESVALORIZACIÓN**

Los fenómenos de valorización y desvalorización relativa para los distintos tipos de inmuebles y zonas de la ciudad son particularmente importantes para entender los procesos de reestructuración, ya que permite comprender la eficiencia en el uso de una localización por parte de una actividad, y por lo tanto la capacidad que tiene para competir por esa localización, de tal manera resulta más clara la competencia en el mercado inmobiliario que a su vez, provoca cambios de uso del suelo (Kunz, 1995:33).

La valorización de una zona es resultado de una serie de mejoras a la vialidad, al transporte, a la infraestructura y a ciertos servicios; incluso hay factores sociales como los estilos de vida y ocupación, que llevan a la dinámica de revalorización, lo que provoca que se establezcan usos más rentables.

La valorización está dada por procesos de mercado inmobiliario, la valorización no debe confundirse con el estado de conservación de los edificios, ni con las inversiones y políticas públicas encaminadas al rescate de algunas porciones de la ciudad, la valorización es una tendencia económica urbana, manifestada por los cambios en los valores del suelo y materializada por el proceso de reestructuración urbana.

La desvalorización ocasionada por efectos negativos de los factores, por ejemplo la normatividad puede tener un efecto negativo al impedir el desarrollo vertical. La combinación del factor ambiental, con el social y el histórico puede ocasionar la aparición de riesgos. La de demanda, como resultado del comportamiento del factor económico, aparece también como efecto negativo.

El deterioro o el envejecimiento acelerado del lugar, sea barrio o vecindad, debido al poco o nulo mantenimiento que se le da a los inmuebles, a la infraestructura y a los servicios existentes son síntomas que generan desvalorización.



La contaminación, el impacto ambiental negativo, el desprestigio de la zona y otros al conjuntarse provocan que la renta del suelo baje, aparece la sustitución por actividades de menor capacidad de pago, como puede ser la vivienda para sectores de bajos ingresos (Juárez, 1998:22:23).

#### 4.4 MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario es definido por Goodall como “el mecanismo esencial de transacciones realizadas por los propietarios de bienes inmuebles y titulares de otros derechos reales, de una parte, y quienes desean arrendar o adquirir terrenos o edificaciones para su uso o disfrute, como vivienda, locales o emplazamientos comerciales o industriales” (Goodall 1974:9)

La estructura del mercado se compone por los inmuebles que son sustituibles entre sí, cuando se convierten en alternativas reales para un comprador potencial; si por el contrario, no son sustituibles, no entran en consideración del comprador y no interactúan con los que sí lo usan.

(Kunz, 1995:24) Charles Abrams, que hace referencia al mercado de vivienda como “la arena de intercambio (sea ésta una sección, una ciudad, una región o el país), en el que se determinan los precios, actividad de ventas, disponibilidad de vivienda y otros aspectos de la situación habitacional y dentro de la cual se puede hacer comparaciones y llegar a condiciones sobre las condiciones y fuerzas que determinan todos estos factores”.

“...El mercado urbano de la vivienda no es único y perfecto sino un conjunto de submercados relacionados. El análisis de este mercado tan complejo, tiene su principal atractivo como negocio en el patrón sustitutivo que se da con las variantes de la vivienda y en las consecuencias derivadas de ello.” (Ibídem).

“...El concepto de submercado de vivienda es la cimentación sobre la cual cualquier teoría del mercado urbano de la vivienda debería construirse. Un submercado es la agrupación de todas las viviendas con múltiples atributos de un área metropolitana, aunque diferentes, son evaluadas por demandantes y oferentes como cercanamente equivalentes. El colapso de los atributos mensurables de los paquetes de viviendas, calidad, es la base para llevar de los niveles de calidad más alto a los más bajos, al stock de un submercado dentro de un área metropolitana...” (Rothenberg, Jerome, Glaster, 1991:549).

Los bienes inmobiliarios, suelo y construcciones, reúnen ciertas características que los distinguen de otros bienes, además el funcionamiento de su compra y venta de los bienes inmobiliarios es distinto, por ejemplo al del automóvil.

La principal característica es que son inamovibles, por lo tanto su localización es un atributo muy importante y también la accesibilidad al resto del área urbana, a las zonas de trabajo, a la recreación, al comercio, las propias características del vecindario, los servicios e infraestructura disponibles.

Los bienes inmobiliarios son muy durables, lo que implica que la mayor parte de las operaciones de compra y venta que se llevan a cabo se realizan en inmuebles construidos en el pasado y sólo una fracción pequeña es construcción nueva (Rothenberg).

#### 4.4.1 RELACIONES ENTRE ESTRUCTURA URBANA Y MERCADO INMOBILIARIO

La importancia de esta relación se basa en el hecho de que los precios de un inmueble, y en general la dinámica del mercado inmobiliario, en un área de la ciudad está en función de la competencia entre diversas actividades por ese inmueble y de la capacidad relativa que tengan esas actividades de pagarlo. De esta manera, lo normal es que los usos más eficientes y con mayor capacidad de pago se apropien de ese espacio y definan la vocación del suelo urbano. Esto puede variar por diversas razones, como la imperfección propia de los mercados inmobiliarios, la planificación y los controles legales, los costos de la transmisión de la propiedad y muchas más (Belchin citado en Kunz, 1995:30).

Las variables como el volumen, la edad y la composición por tipo de inmuebles de las ofertas; el volumen y la composición de las transacciones y los precios de oferta y venta son cuestiones interesantes para el análisis del mercado inmobiliario y la reestructuración urbana que además permiten conectar los dos temas.

“La oferta puede usarse como un indicador de activación de un proceso de reestructuración, básicamente de salida de alguna actividad, los precios son un indicador de la dirección del proceso y de los posibles destinos de uso” (Kunz, 1995:32).

El volumen de oferta con relación al stock existente se asocia a la magnitud y velocidad inicial del proceso. 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 ajuste de actividades a través del mercado. Si este planteamiento hipotético es correcto deberán presentarse alteraciones relativas en los precios que servirán para convalidar la existencia del proceso.

Finalmente el volumen de las transacciones con relación a la oferta, indica la velocidad final del proceso de reestructuración. Debe destacarse que el volumen marca la velocidad pero no es suficiente para explicar esta última del proceso de reestructuración, ya que éste se inicia desde la liberación de ofertas (Ibídem, p.33).

# CAPITULO 2. MARCO METODOLOGICO.

## 1. Selección del área de estudio.

Las investigaciones realizadas sobre la Ciudad de México son diversas sin embargo no se han hecho estudios recientes que se refieran a las delegaciones en particular y sobre algún tema en especial, lo que motivo más la realización de esta investigación, la cual se refiere al proceso de reestructuración urbana en la delegación Iztacalco en donde se estudiarán los cambios en los usos del suelo así como otros factores que llevaron a este proceso.

Estos temas ya han sido analizados más a fondo, en países desarrollados principalmente, por lo cual la teoría existente proporciona una base sólida para investigar el tema en nuestra ciudad y para que el estudio tenga un buen desarrollo se escogió a la delegación Iztacalco pues en ella se tiene un área definida y una estructura urbana con diferentes usos de suelo.

La delegación Iztacalco se escogió además porque ha tenido una evolución con manifestaciones diversas.

En esta área se ubica una zona antigua ubicada en el centro de la delegación, la constituyen los barrios que aun conservan características urbanas de su tiempo, por ejemplo las fachadas de las viviendas antiguas. La zona residencial se encuentra en la parte nororiente y oriente, es básicamente habitacional. La zona de Conjuntos Habitacionales en la parte sur y centro. La zona de transición se localiza al oriente, es habitacional y popular, también existen algunas industrias y comercios. La zona industrial al Norte de la delegación es una de las más importantes en el Distrito Federal es industria ligera y mediana, cuenta con infraestructura y servicios Es de poca intensidad en el uso del suelo. Y por ultimo una zona Deportiva al norte que se conoce como Ciudad Deportiva tiene una superficie de 106 Km<sup>2</sup>, la conforma el Palacio de los Deportes, el Velódromo, la Pista para carreras de autos y la Sala de Armas.

Por lo mismo es de mayor interés analizar el proceso de reestructuración y hacia donde se dirige el crecimiento de la delegación.

## 2. Estructura de la tesis

La tesis en cuestión forma parte de un gran proyecto conocido como Reestructura Urbana y Mercado Inmobiliario (RUMI), por lo que el marco teórico fue reunido por los tesisistas participantes en el mismo que realizamos los trabajos referentes a reestructura urbana. En el marco teórico del presente trabajo se hace énfasis en procesos de estructura urbana mientras que en aquellos que analizaron delegaciones periféricas hacen hincapié en el proceso de incorporación.

El marco teórico forma el primer capítulo del estudio es de *mayor importancia* porque en el se organizó la información existente hasta nuestra fecha de las investigaciones sobre los temas que se manejarán, esta información fue reunida junto con otros tesis como ya se menciona de esta forma se enriqueció más la elaboración del marco teórico.

El marco teórico se desarrolló de la siguiente manera: la primera base teórica es la referente a Estructura Urbana, complementada por los factores que determinan el uso de suelo, que a su vez lleva a la descripción de los puntos más importantes referentes a los usos de suelo y por último los temas de reestructura urbana y mercado inmobiliario como los grandes apartados teóricos que ayudarán a comprender la estructuración urbana de la delegación Iztacalco.

En el capítulo 3, se analiza la historia del crecimiento del área de estudio, la información se obtuvo de los Programas de Barrio de Iztacalco, de la Secretaría de la Reforma Agraria y de una entrevista al Cronista de la delegación el Licenciado Francisco Cazares, la información del capítulo se estructura cronológicamente y se describió brevemente las características urbanas que presentaba la delegación en su proceso de crecimiento en el Distrito Federal.

También se incluyó un análisis estadístico descriptivo de los datos de población, de Iztacalco y el Distrito Federal, estos datos son el crecimiento medio anual, la estructura por edad, densidad de población, participación económica, la PEA (población económicamente activa) y la PEA inactiva, esta información permitirá conocer el comportamiento de Iztacalco a través del tiempo, además se analizaron los datos de las actividades económicas; primaria, secundaria y terciaria.

En el capítulo 4 se describió la estructura urbana de la zona de estudio tomando como base el marco teórico y los antecedentes del capítulo 3 así como el levantamiento de campo de la situación actual, para ello se dividieron las colonias de Iztacalco, de acuerdo a características homogéneas de vivienda y población, en siete zonas; Pueblos Antiguos, Colonias Populares, Agrícola Oriental y Pantitlán, Granjas México, Unidades Habitacionales, Colonias Residenciales y la Ciudad Deportiva, además de un estudio de mercado inmobiliario y las tendencias del crecimiento.

Cada zona se describió de acuerdo a la actualidad y se denotaron los cambios de mayor importancia que han modificado la estructura urbana.

### **3. Tipología de los usos de suelo.**

La tipología que se usará para el levantamiento de campo ya ha sido probada en un estudio sobre la delegación Tlalpan, sin embargo tuvo que modificarse con ayuda de los investigadores y tesis que ya han trabajado con levantamientos de uso de suelo para hacerla más accesible a la realidad de las delegaciones que se

estudiaron para el proyecto de reestructuración urbana y mercado inmobiliario RUMI.

La vivienda con ocho categorías, la industria, el comercio, el equipamiento y los servicios se explicaran a continuación.

### **Habitación.**

- a) Precaria : vivienda realizada sin proyecto arquitectónico, totalmente autoconstruida, con materiales de mala calidad, sin acabados o mal realizados, sin techo de losa, claros de menos de 3 metros, de un solo nivel, por lo general se localizan en asentamientos irregulares, en pueblos o en la periferia de la ciudad.
- b) Económica : muchas de estas son de origen precario, que han ido consolidándose, pero que no tienen proyecto alguno, son también de autoconstrucción, con materiales de mala calidad y acabados incipientes, ya cuentan con losa de concreto, claros menores a 3.5 metros y son de uno o dos niveles.
- c) Interés Social: existe un proyecto tipo definido, de materiales económicos con ejecución de mediana calidad, claros menores de 3.5 metros, son construcciones en serie realizadas principalmente por instituciones gubernamentales o por algunas empresas privadas, con financiamiento oficial y /o bancario a corto plazo, de una o dos recamaras, un estacionamiento, es frecuente que formen estacionamientos, es frecuente que formen condominios. Se localizan en zonas determinadas de las áreas urbanas, en fraccionamientos o en lotes aislados.
- d) Regular : vivienda con proyecto arquitectónico definido y funcional, materiales de mediana o buena calidad, acabados bien ejecutados, claros medios de 4.0 metros construcción ejecutada por empresas constructoras o bajo supervisión de un profesionistas, generalmente se construye en áreas con una urbanización previa, dominan los dos niveles desarrollada con autofinanciamiento o financiamiento oficial o bancario, se localiza en zonas consolidadas o en fraccionamientos residenciales medios y campestres.
- e) Buena: proyecto definido funcional y de calidad, material de buena calidad y controlados, acabados bien ejecutados con detalles especiales, claros medios de 6.0 o más metros, construcción realizada por empresas constructoras, autofinanciamiento, pero cuando son de tipo multifamiliar pueden tener financiamiento bancario, y por lo general se localizan en zonas exclusivas y/o en fraccionamientos residenciales alto y alto.
- f) Muy Buena: proyecto de calidad y con detalles especiales, materiales de buena calidad controlados y de lujo, de fabricación nacional e importados.

acabados muy bien ejecutados con proliferación de detalles e instalaciones especiales, construcción por empresas constructoras con especialistas, autofinanciadas cuando son unifamiliares pero cuando son multifamiliares puede haber financiamiento bancario y se localiza en zonas exclusivas de lujo y en fraccionamientos residenciales exclusivos.

- g) Antigua buena se refiere a la vivienda que tiene las características de la época en que se construyeron y que aún se conservan, además son casa de diseño.
- h) Antigua regular son las viviendas como la enunciada en el inciso anterior pero en ellas se observa un grado de conservación es menor y no siempre se ve el diseño de la vivienda.

Tipo de inmueble que se identificaron para cada uso:

Para vivienda precaria, económica, buena, muy buena y antigua buena y regular, el inmueble es unifamiliar e incluso puede ser condominio horizontal.

Para vivienda de Interés Social son; plurifamiliares, unidades habitacionales y condominio horizontal.

## Comercio.

La tipología para comercio se divide en ocho niveles que reúnen las características más comunes que podemos llegar a encontrar en cada una de ellas, el tipo de inmueble para este uso es local independiente (Li) para tiendas pequeñas, tienda ancla (Ta) para autoservicio, mercados públicos (Mp), plaza chica sin tienda ancla (Ps), plaza chica con tienda ancla (Pta), edificio (E) y Mall o bien para comercio especializado (M).

a) Comercio de alta jerarquía:

Lo constituyen mercancías muy especializadas, localizadas de forma dispersa, ya que requieren cubrir un mayor mercado, los productos varían según las necesidades del comprador se pueden encontrar desde aparatos ortopédicos, joyería, artículos de computo y otros que no se podrían adquirir en cualquier lugar. Los inmuebles en los que se localiza este tipo de comercio son las plazas comerciales grandes con tienda ancla, plaza comercial sin tienda ancla, mercado público, tienda de autoservicio y local independiente.

b) Comercio de media jerarquía:

Las tiendas que venden esta mercancía se localizan de manera más dispersa, generalmente en áreas de buena accesibilidad, son de mediana especialización ya que se compra con menor frecuencia, para su subsistencia se requiere de un mayor umbral de mercado como ejemplo tenemos a las zapaterías, dulcerías, ferreterías y otras.

c) Comercio de baja jerarquía:

Es el tipo de comercio donde se puede comprar con mayor frecuencia, se localiza muy cerca de su mercado porque los productos que se encontraran ahí son de

primera necesidad para el comprador como son las tiendas de abarrotes, recaudaría, pollerías y otros.

d) Comercio Regional:

Se refiere al comercio de alta jerarquía en donde se pueden encontrar productos especializados un ejemplo de este tipo es Villacoapa y Perisur entre otros.

e) Comercio local:

Es el comercio de media jerarquía, es decir los autoservicios y mercados como el de la Bola y Jamaica son los representativos de este tipo.

f) Comercio vecinal:

Es del tipo del comercio como los mercados públicos, la gente puede ir a pie y encontrar los productos que necesite para ese momento y otros aun durante la noche por ejemplo los Superama, Oxxo y otros.

g) Comercio de conveniencia:

Este tipo de comercio es como el de baja jerarquía.

## Industria.

La industria se clasifica de acuerdo a lo que se podrá observar en la zona a estudiar, el tipo de inmueble que se identificara para este uso es en edificio (E), en taller (T), nave industrial (Ni), industria especial (IE) lo anterior se explican a continuación.

a) Industria Central:

Como su nombre lo indica se encuentran en la zona centro de la ciudad ocupan inmuebles que no son ad hoc para el tipo de actividad que realizan ya que pueden ocupar una vivienda para instalarse ejemplo de ello son las imprentas, talleres de joyería, y la industria textil.

b) Industria Local:

Su localización no necesariamente es central, ocupan inmuebles adecuados o no especiales, de este tipo encontramos a las fabricas de hielo, las panificadoras y otros.

c) Industria Media:

Es para un mercado no local, los productos son de alto valor, se ubican dentro de aglomeraciones no es central y se pueden encontrar también a lo largo de las avenidas, ocupan inmuebles adecuados para su actividad, la industria de este tipo es la electrónica, los electrodomésticos, fabricas de zapatos computadoras otros.

d) Industria Regional:

Es la industria de la economía en la comunicación no local, se localiza a lo largo de las avenidas y ocupan edificios especiales para su actividad por ejemplo la química ligera, los farmacéuticos y laboratorios

**e) Industria Pesada:**

Es la industria para el mercado su localización es periférica, necesita de edificios industriales de este tipo es la industria pesada de aglomeración.

**Equipamiento y Servicios**

El equipamiento se refiere a lo que proporciona el Estado y los servicios son los que proporciona la iniciativa privada. El tipo de inmueble que se identificara en este es uso es local independiente (Li) y local adaptado el cual se puede encontrar en una vivienda o unidad habitacional (La).

La tipología se divide como sigue:

Equipamiento educación.

EE. bajo se refiere las escuelas jardín de niños, primarias y secundarias.

EE. media son del nivel bachillerato, preparatorias, Conalep, CCH, y otros.

EE. superior es decir nivel licenciatura y de investigación.

Equipamiento Salud.

ES. básico son los centros de salud, la clínica familiar, el consultorio público.

ES. medio las clínicas, hospitales no especializados.

ES. alto los hospitales regionales y de investigaciones.

Equipamiento Oficinas Administrativas.

EGF1. De bienes de dominio público federal, por ejemplo la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

EGF2. De bienes de dominio privado federal, por ejemplo SEDESOL o Relaciones Exteriores.

EGL1. De bienes de dominio público local como la Compañía de Luz.

EGL2. De bienes de dominio Privado local.

Equipamiento Recreativo. ER. Deportivos, casas de cultura, museos, auditorios.

Equipamiento Transportes y comunicaciones. ET. Paraderos, terminales, metro antenas de comunicaciones.

Equipamiento Especial. EE. Estaciones de bombeo de transferencia de basura.

Equipamiento Panteones.

Equipamiento Iglesias.

Servicio Educación: se divide igual que en el equipamiento con la diferencia en las letras que lo identifican, es decir SE, básico, medio, superior.

Servicio Salud: es igual que en equipamiento pero las letras son SS, básico, medio, alto.



### *Servicio Oficinas Administrativas.*

SO1. Oficinas privadas de bienes de dominio público.

SO2. Oficinas privadas de bienes de dominio privado.

### *Servicios Financieros.*

SF1 de dominio público como los bancos, las casas de cambio.

SF2 de dominio privado es decir los corporativos.

### *Servicio Restaurantes y Hoteles*

SRO Restaurantes ocasionales de lujo y semi lujo.

SRc Restaurantes cotidianos como fondas familiares y otros.

SHc Hoteles de cuatro estrellas y más.

SHb Hoteles de menos de tres estrellas.

Servicio Recreativo SR. teatros cines privados.

Servicio Reparación y Mantenimiento, SM, alto, medio, bajo.

Servicios Personales SP, como las estéticas, gimnasios, saunas, baños públicos.

Servicios otros SC comodín.

B. Baldíos.

## **4. Fuentes de Información.**

Se acudió al Archivo Histórico de la Ciudad para obtener la información correspondiente al origen de las colonias en la delegación Iztacalco.

Se consultaron los Programas de Barrio (estos programas se elaboraron con información histórica y descriptiva de las condiciones en 1987 por colonias) su consulta sirvió para redactar la información correspondiente al crecimiento de la delegación esta información se complementara con una entrevista al cronista de la delegación Iztacalco, el Lic. Francisco Cazares y la consulta del archivo de la Reforma Agraria en donde se revisara la información de dotación y de expropiación de ejidos en Iztacalco para observar las transformaciones que ha sufrido la superficie de la delegación.

Se consultaron los Planes Parciales de Desarrollo Urbano 1987 de Iztacalco y se utilizaran los Programas de Desarrollo Urbano de 1990 hechos por SEDUVI (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda), este tipo de información ayudara a comparar la información del levantamiento de campo con la normatividad que estos planes indican.

También se utilizó la información que puedo proporcionar la Delegación Política de Iztacalco.

#### **4.1 Levantamiento de los usos de suelo.**

Como primer paso se obtuvo el mapa base del sistema de información geográfica Microstation (DGN), se imprimió para utilizarlo en el levantamiento de campo junto con una guía rojí.

En el mapa se enumeraron las manzanas en sentido de una espiral comenzando desde el lado superior izquierdo del AGEB, ya que se utilizó la esta división, a cada manzana se le asignó por número los primeros dígitos del AGEB correspondiente es decir 049-1, en donde 049 es el número del AGEB y el 1 es para la manzana enumerada.

Con estos datos se elaboró además una matriz que contenía en el renglón la manzana y en las columnas el uso primario, tipo de inmueble, porcentaje de ocupación, uso secundario, tipo de inmueble, porcentaje, uso terciario, tipo de inmueble, porcentaje, tendencia y observaciones.

La primer fase del levantamiento se realizó en la colonia Agrícola Oriental, caminando por las vías principales e identificando los posibles corredores comerciales, además de preguntar por el origen de algunos así como de la vivienda en unidades habitacionales y unifamiliares.

La segunda fase se realizó en auto con la ayuda de otro compañero, quien realizó un estudio similar para la delegación Venustiano Carranza, sin embargo el auto sólo se utilizó para las zonas que se observaban homogéneas por ejemplo en la colonia Ramos Millán, que tiene un mayor predominio de vivienda económica unifamiliar, en donde se observaban posibles cambios (estudiando el mapa primero), el levantamiento se realizó caminando, aclarando dudas y corrigiendo la cartografía.

#### **5. Representación de los usos de suelo.**

Para representar los usos de suelo se utilizó el sistema de información geográfica Microstation (DGN) y la cartografía digital que corresponde a la delegación Iztacalco del compact disc SCINCE 1990, que fue el mapa base en donde se vació toda la información que se obtenga del levantamiento de campo y la que se reúna de las consultas bibliográficas de los mapas que estén disponibles o las descripciones de la delegación.

La cartografía del SCINCE 1990 editado por el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI), en archivo DWG (Autocad) se importara al programa Microstation (DGN), además se actualizara la misma y corregirá ya que

se han observado errores en ella, las correcciones se harán con lo observado en el levantamiento de campo y una guía rojí.

### **5.1 Elaboración del mapa base**

Una vez concluido el levantamiento de los usos de suelo de Iztacalco se procedió a su representación automatizada, para lo cual se realizó lo siguiente:

Un mapa base en el cual se vaciaron los usos, como ya se explicó antes se obtuvo del SCINCE de 1990 editado por el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI), en archivo DWG (Autocad).

La cartografía se reconstruyó en algunas zonas que se observaron no coincidían con la realidad presentada en el levantamiento también se limpio, es decir que se trabajo en el mapa con las herramientas del sistema para que se formaran áreas las cuales serian en primer lugar, las manzanas, en segundo los AGEBS y en tercero las colonias, se enumeraron las manzanas para que una vez corregido y limpio el mapa base se hiciera la liga entre el número de cada manzana y el uso del suelo que se tenia en la matriz, diseñando para ello un proyecto con el sistema en el cual automáticamente le dará un color a cada manzana respecto al uso que indica la matriz.

Dicho proyecto requirió de una limpieza general, como ya se dijo en la cual se cuidó de no dejar líneas dobles en la traza de las manzanas que están en el mapa para que estas sean áreas independientes, lo mismo sucedió con las líneas que representan los agebs y las colonias.

Después de comprobar la limpieza con el sistema se desarrolla el proyecto en el que se asignó una categoría a las líneas que indican el límite de colonias, agebs y manzanas y otra categoría a las etiquetas, las cuales son números, que indican el número de manzana y el ageb, con este trabajo y al usar las herramientas del sistema se generó la parte del sistema que al relacionarla con la matriz, la cual contiene la información del levantamiento de campo, se obtuvo la representación a colores de la misma sobre el mapa de la delegación Iztacalco.

### **5.2 Representación cartográfica de los usos**

Los usos de suelo en los mapas están representados como sigue:

El mapa de uso de suelo primario esta representado por la gama de colores amarillos para la vivienda, morados para la industria y azules para el equipamiento y los servicios y en rojos para el comercio, se agregaron símbolos que representan al transporte colectivo metro por ser un elemento importante en el sistema de comunicaciones de la delegación.

El mapa de uso de suelo secundario esta representado por los mismos colores que el antes ya descrito, sin embargo el resultado de este es una coloración parcial de mapa ya que este uso se localiza combinado con el primero en una misma manzana.

El mapa de uso de suelo terciario se coloreo de la misma forma que los anteriores y por lo tanto su presencia es aun menor por que significa que en una misma manzana se localizan tres usos y son estos los coloreados en este mapa por lo tanto su aparición es menor.

Se elaboro además un mapa de tendencias en el cual se uso tonos morados para la representación de la valorización (vm) y la estabilidad (e) y un tono gris para representar el deterioro (d).

El significado de la simbología en la leyenda de los mapas se puede revisar en este mismo capítulo en las paginas 24 - 28, en el apartado de tipología de los usos de suelo.

## CAPITULO 3

### INTRODUCCIÓN

En este capítulo se presenta la información histórica del crecimiento urbano en la delegación, se explican los antecedentes, así como el crecimiento espacial de la misma, también se analiza la transformación de los ejidos hasta convertirse en las actuales colonias, la vialidad, el transporte y las obras públicas de gran importancia para Iztacalco.

La información se obtuvo de los Programas Parciales, de los Programas de Barrio y del cronista de la delegación (Francisco Cazares); también se acudió al archivo de la Reforma Agraria, en donde se revisó la información de dotación y de expropiación de ejidos en Iztacalco para observar las transformaciones que ha sufrido la superficie de la delegación.

Con esta información se explicará el crecimiento de pueblos y colonias en la delegación a través del tiempo.

### 1. LOCALIZACIÓN

Su ubicación geográfica se establece en la zona oriente del Distrito Federal, colindante con el estado de México, a una altura de 2235 msnm., Toda su superficie es plana y se ubica en el área clasificada como lacustre, de acuerdo con el reglamento de construcciones del Distrito Federal.

### 2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

El vocablo Iztacalco es de origen náhuatl, aunque no existe unanimidad con respecto al significado, la caracterización de su toponimo en todos los códigos permite concluir que sea correcto el de "casas de sal".

Según se consigna en el código Aubin, los mexicas llegaron a Iztacalco en la fecha 12 de callí, que de acuerdo con los estudios de Alfonso Caso corresponde al año 1309 (Monografía Delegacional, 1997).

En varios códigos se conservan remembranzas de la existencia de Iztacalco como anterior a la fundación de la que fue magnífica capital azteca, pues es mencionado el recorrido de los mexicas antes de hallar la isleta con el águila erguida sobre el nopal desgarrando la serpiente.

Esta zona de pequeñas islas, pantanos y cañaverales, fue transformada en fértiles campos de cultivo, mediante el avanzado sistema de chinampa, además en ella se realizaba caza, pesca, recolección de plantas palustres y se elaboraba sal.

A la llegada de los españoles, Iztacalco era uno de los muchos calpullis de Tenochtitlán, que tal vez tuvo su origen cuando los mexicas llegaron y habitaron los islotes de la laguna y repartieron sus tierras.

Conformado por diversos barrios, entre los que el código Osuna menciona a Acaquilpan, Aztahuatlán, Nextipac, Aculco, Zacatlamanco parte de la parcialidad de San Juan Tenochtitlán conociéndose posteriormente como el centro del poblado. Al reconstruirse la capital del imperio mexicas, Iztacalco quedó incluido en la parcialidad de San Pablo, a principios del siglo XVII contaba con 296 ha. En los Barrios de la Asunción, Santa Cruz, Santiago, San Miguel y Los Reyes. (Ibid).

Entre las creencias religiosas y mitológicas de la región, destaca la referente a Pantitlán, sitio cuyo significado es “cerca o junto a las banderas”. Lugar ubicado en el lago de Texcoco que fue propicio para el desarrollo de leyendas.

En la obra de Fray Bernardino de Sahagún, se refiere que en mayo de 1521, cuando las naves de Hernán Cortés llegaron a Nonoalco para iniciar el sitio de Tenochtitlán, lo hicieron “por el rumbo de Iztacalco”. “Entonces se sometió a ellos el habitante de Iztacalco”.

En 1687, el pueblo de Iztacalco demandó al de Santa Ana Zacatlamanco los derechos de propiedad de las tierras donde se asentaba este último, argumentando que solamente era un barrio en el cual sus moradores se habían establecido sin su autorización.

En 1688, se pronunció la sentencia definitiva por la Real Audiencia, resolviendo que las tierras quedaran en posesión de ambos pueblos.

El 8 de abril de 1771, se creó el curato de San Matías Iztacalco integrado por los barrios de Santa Cruz, San Miguel, La Asunción, Los Reyes y Zacahuiteoco, además de los pueblos de San Juan Nextipac y La Magdalena Atlaxolpa. En ese mismo año un deslinde realizado arrojó un área de 45 caballerías (aproximadamente 212 ha.) (Ibid).

En los últimos años del régimen virreinal ocurre un hecho de gran importancia para Iztacalco, al ser transformado de “república” o “pueblo” de indios a ayuntamiento municipal, como consecuencia de las disposiciones de la Constitución de Cádiz de 1812 y en 1813 fue establecido el primer ayuntamiento.

Al consumarse la independencia, el Congreso General de la República decretó en 1824 que la residencia de los Poderes de la Federación sería la Ciudad de México, con una superficie delimitada por un radio de dos leguas, con centro en la Plaza Mayor. Con esto Iztacalco quedó fuera de esa circunscripción y pasó a depender de Tlalpan, a la vez comprendido en el Estado de México

En 1829, en las actas de cabildo se mencionan los siguientes juzgados auxiliares en la municipalidad de Iztacalco: Barrios de la Santa Cruz, Santiago, San Miguel,

Xicaltongo, La Asunción, Zapotla y los Reyes, y los pueblos de San Juanico, La Magdalena, Aculco y Zacahuixco, y los Ranchos de la Viga y de la Providencia. En 1855, Iztacalco queda incluido en la prefectura del sur del Distrito Federal (Ibid).

La constitución de 1857 restableció la figura del Distrito Federal, que por decreto del Presidente Juárez en 1861, fue dividido en cinco secciones: la municipalidad de México y los partidos de Guadalupe Hidalgo, Xochimilco, Tacubaya y Tlalpan, al cual continuó perteneciendo Iztacalco hasta 1900.

A partir de 1900 Iztacalco pasó a formar parte de la prefectura de Guadalupe Hidalgo, que fue una de las prefecturas en que por decreto del Congreso de la Unión se dividió el Distrito Federal, junto con Azcapotzalco, Tacubaya, Coyoacán, Tlalpan y Xochimilco.

De 1903 a 1922 Iztacalco forma parte del municipio de Iztapalapa. A consecuencia de la reforma de la Constitución publicada en agosto de 1928, que entra en vigor el primero de enero de 1929, se dividió el territorio de la capital en trece delegaciones para la administración de los servicios públicos locales.

En 1929 Iztacalco fue transformado en delegación contando en esa fecha con aproximadamente 9,000 habitantes en un territorio de 58.3 km<sup>2</sup>, que constituían el 0.7% de la población y el 3.9% del total de la superficie del Distrito Federal (Ibid).

En 1950 Iztacalco contaba con una superficie de 3.925 ha. con una densidad urbana de 267.11 hab/ha. Es a partir de esta fecha cuando el crecimiento urbano de la delegación se relaciona aun más con las otras delegaciones.

### **3. CRECIMIENTO URBANO**

Para el tema de crecimiento espacial se agruparon algunas de las colonias que coinciden con su fecha de urbanización, como es el caso de las colonias populares, las colonias residenciales y unidades habitacionales, las otras colonias que no aparecen agrupadas corresponden a periodos diferentes en el crecimiento de la delegación.

Los siguientes temas corresponden a la accesibilidad de la delegación y acontecimientos públicos importantes para la delegación.

El decreto presidencial del 18 de diciembre de 1928 creó un nuevo centro de población agrícola a favor de los vecinos del ejido de Iztacalco, con una superficie de 195 has, fraccionadas en 576 parcelas de 3,200 m<sup>2</sup>, amparadas con títulos de usufructo (Idem).

El 6 de noviembre de 1940 se expidió otro decreto presidencial por el cual se expropiaron 20 hectáreas para fines de urbanización.

Por otra parte el 5 de septiembre de 1951 se expidió resolución para formar la

zona urbana del poblado con el consiguiente cambio jurídico de los terrenos ejidales. Al efecto se segregaron casi 300,000 m<sup>2</sup>, destinándose 238,000 m<sup>2</sup> a manzanas, 60,000 m<sup>2</sup> a calles y 10,400 m<sup>2</sup> para un campo deportivo que cambio el uso destinado a Panteón en el barrio de San Pedro. La superficie destinada a manzanas se fraccionó en 729 solares urbanos.

El crecimiento de los primeros pueblos permitió el desarrollo de las colonias que ahora conocemos en Iztacalco, de estas colonias se tienen un registro de sus antecedentes en los Programas de Barrios de 1980. En ellos se describe su origen de manera muy general. Se observan (los pueblos de Iztacalco y las colonias populares) con un grado de consolidación mayor.

### a) PUEBLOS ANTIGUOS EN IZTACALCO.

#### ➤ Santa Anita y La Cruz Coyuya

Según el Programa de Barrio surgen a principios del siglo XX entre 1901 y 1910, eran poblados rurales separados de la ciudad, que durante largo tiempo mantuvieron sus características estructurales. A principios de la década de los setenta comenzó un proceso de cambio de los usos de suelo, transformándose de unifamiliar a plurifamiliar y sobre todo, comercial y de servicios en la periferia, de la Cruz Coyuya, mientras que en Santa Anita se inició una expansión de la industria hacia áreas habitacionales.

De acuerdo con los Programas de Barrio, las edificaciones de estas colonias son de mediana calidad y con principios de hacinamiento en la Cruz Coyuya, y de mala calidad en la construcción con un proceso de deterioro y alto índice de hacinamiento en Santa Anita. La delimitación de acuerdo a los programas es la siguiente: La Cruz Coyuya al norte con Viaducto.

#### ➤ San Pedro Iztacalco.

Surge entre 1920 y 1930 su origen según el Programa de Barrio fue un poblado rural. Antes de 1921 este pueblo era un potrero, es decir se utilizaban los terrenos para el ganado, pertenecían a varios propietarios, quienes consideraban que esas tierras no tenían valor, sólo el predio que ahora es panteón se utilizaba para siembra. (Este panteón se inauguró en 23 de junio de 1923).

En 1950 el Presidente Miguel Alemán decretó la segregación de una porción de los ejidos para convertirlo en un centro urbano con lotes de 300 m<sup>2</sup> a los cuales se los nombraron solares, la gente que fue despojada de sus tierras fue indemnizada con espacios ubicados en colonias adyacentes de la delegación, actualmente es el Barrio de San Pedro, antes ejido de Iztacalco.

A partir de los años setenta comenzó un proceso de cambio en los usos de suelo, se transformo de unifamiliar a plurifamiliar, con altos índices de hacinamiento, con base en la homogeneidad de la traza y de la vivienda el Barrio de Santiago,



ubicado en el lado este, fue integrado por la delegación a San Pedro Iztacalco.

## b) FRACCIONAMIENTOS PLANEADOS

Entre las colonias fraccionadas a partir de los cuarenta en los alrededores de los pueblos antiguos y las cuales presentaron crecimiento urbano acelerado se encuentran:

### ➤ Agrícola Pantitlán

La descripción de esta colonia se desarrolla con base a coordenadas geográficas, específicamente área centro, oriente y poniente, para efectuar una descripción detallada.

Pantitlán Centro, según sus habitantes surge entre 1930 y 1940, su origen fue un asentamiento irregular, durante largo tiempo mantuvo características de uso del suelo mixto (habitacional con industria), sin embargo a partir de los sesenta comenzó un proceso de crecimiento de la industria hacia las áreas habitacionales de la colonia.

Los usos de suelo habitacionales mixtos están siendo desplazados por los usos industriales, esto acontece de manera marcada en las zonas norte y sur del barrio.

Las edificaciones tienen regular calidad de construcción, un grado intermedio de deterioro y un alto índice de hacinamiento, de acuerdo a los datos del programa de Barrio.

Pantitlán Oriente y Poniente, según sus habitantes surgen en la década de los 30, en su origen fueron poblados rurales separados de la ciudad.

Durante largo tiempo mantuvieron sus características habitacionales, de tipo unifamiliar sin embargo a partir de los años sesenta comenzó un proceso de crecimiento de la industria hacia las áreas habitacionales y especialmente al sur en Pantitlán Oriente.

En el Programa de Barrio se manifiesta que las construcciones eran, en Pantitlán Oriente y en Pantitlán Poniente, de mediana calidad, las dos muestran un grado intermedio de deterioro y un alto índice de hacinamiento.

### ➤ Juventino Rosas.

Ubicada en la parte central de la delegación, limita con los antiguos pueblos y con las colonias Ramos Millán, entre otras.

Juventino Rosas, surge entre 1930 y 1940, su origen fue un poblado rural, separado de la ciudad, en los años cincuenta cambian los usos de suelo, se transformó de unifamiliar a plurifamiliar.

Las edificaciones tienen mediana calidad de construcción, se observó el comienzo del hacinamiento.

### ➤ Agrícola Oriental

Los terrenos de la colonia Agrícola Oriental eran campos de cultivo, en toda su extensión territorial se sembraban maíz y pertenecían a ejidatarios de la delegación, en 1936 se conocía como Agrícola Campestre y en 1960 cambia de nombre a Agrícola Oriental para uso habitacional.

A diferencia de la Agrícola Pantitlán, la colonia surge en la década de los cuarenta, con otras características arquitectónicas, que son mayormente marcadas por la separación que ocasiona la calzada Ignacio Zaragoza, su origen fue un poblado rural, separado de la ciudad, que durante largo tiempo mantuvo sus características habitacionales y unifamiliares, sin embargo a partir de los setenta comenzó un proceso de cambio en los usos de suelo, ya que algunas zonas se transformaron de vivienda unifamiliar en plurifamiliar.

Las edificaciones tienen mala calidad de construcción y están en continuo proceso de deterioro, se observó además muestras de hacinamiento.

➤ Agrícola Oriental Poniente, se conoce como Cuchilla a partir de 1980.

De acuerdo con el Programa de Barrio, surge entre 1940 y 1950, su origen fue un poblado rural, separado de la ciudad. Sus características son de uso industrial mixto con uso habitacional.

A partir de los setenta comenzó un proceso de densificación, transformando algunas zonas de habitación en industria sobre todo en el norte del barrio.

La Cuchilla, aunque en la actualidad la separa la Av. Río Churubusco, por sus características de homogeneidad social, sigue considerada como parte de la Colonia Agrícola Oriental Poniente.

Edificaciones : tienen mala calidad de construcción, en continuo proceso de deterioro y con muestras de hacinamiento.

➤ Granjas México

Esta colonia se origina en dos periodos diferentes, el primero entre 1940 y 1950 y el segundo entre 1950 y 1960, pero con características muy similares.

En sus orígenes pertenecía al ejido Iztacalco, se conocía como la colonia Independencia. El 12 de agosto 1929 los vecinos del lugar solicitaron una ampliación de sus tierras, lo que implicaba la afectación de las fincas vecinas de Bramadero y Tlacotal, que fueron expropiadas al señor Ángel García Lascurain.

El 19 de julio de 1938 se les concede una superficie de 20 hectáreas de la finca Bramadero y Tlacotal.

Sin embargo el 29 de septiembre 1944 el presidente declaró a esta superficie como zona industrial, lo que no les permitió que los vecinos reclamaran esa tierra para ampliar su colonia.

De acuerdo a información obtenida en los Programas de Barrios de 1981 publicados por el DDF, surge entre 1940 y 1950, su origen fue un fraccionamiento

popular. Durante largo tiempo mantuvo su característica habitacional y unifamiliar, sin embargo a partir de los años cincuenta comenzó un proceso de cambio en los usos de suelo, para transformarse en industrial, este cambio se observó nuevamente en la década de los setenta, sobre las áreas habitacionales de la colonia. Sus edificaciones tienen mala calidad de construcción y en proceso de deterioro.

Se ubica entre las avenidas principales como Añil (eje 3 sur), Río Churubusco (Circuito Interior), y Avenida Té, en esta zona se ubican las fábricas manufactureras y la escuela de nivel medio superior UPIICSA, así como la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Con excepción de esta colonia que no tiene las características de una colonia popular se incluye en este apartado por tener su origen en los mismos años que las ya descritas antes.

Los usos de suelo habitacionales están sufriendo cambios tanto en el uso como en la densidad e intensidad. Dichos cambios van dirigidos hacia la vivienda plurifamiliar combinada con talleres y pequeña industria.

### c) COLONIAS FORMADAS A PARTIR DE ASENTAMIENTOS IRREGULARES

Estas colonias fueron asentamientos irregulares, en la mayoría de los casos se les considera populares, ya que tienen en casi la totalidad edificaciones del tipo de autoconstrucción, aunque en estas áreas, actualmente existen pequeñas construcciones del tipo de unidades habitacionales.

#### ➤ El Rodeo

Esta colonia con forma de Cuchilla, tiene su origen en el conocido ejido de La Magdalena Mixhuca, el cual estaba dividido en siete ejidos, uno de los cuales, el llamado Guajolote, se ubicaba en la parte sureste del mismo, colindante con la delegación Iztapalapa.

Esta ubicación permitió a una Sociedad en Participación ofrecer a la venta lotes de una colonia denominada El Rodeo en la delegación Iztapalapa, sin embargo se descubrió que en realidad pertenecían al ejido El Guajolote del poblado de la El Rodeo, según sus habitantes surge entre 1940 y 1950. Su origen fue un poblado rural, separado de la ciudad. Durante largo tiempo ha mantenido su característica habitacional unifamiliar.

#### ➤ Magdalena Mixhuca.

En el diario oficial del 25 de octubre de 1921 se dio conocimiento de lo anterior, quedando claro que se había despojado a los dueños originales de sus tierras, no obstante esta nueva colonia, de origen ilegal, no se devolvió a sus propietarios, y así permanece hasta nuestros días, únicamente, cambio de delegación.

Los usos de suelo, aunque mayoritariamente habitacionales, están sufriendo cambios tanto en el uso como en la densidad e intensidad. Dichos cambios van

dirigidos hacia la vivienda plurifamiliar.

Las edificaciones tienen regular calidad de construcción y están en continuo proceso de deterioro y hacinamiento.

#### ➤ Ramos Millán

Ramos Millán Poniente y Mosco Chinampa, Su origen fue entre 1940 y 1950. Era un poblado rural aun separado de la ciudad, a partir de los setenta y con base en la homogeneidad del trazo la colonia del Mosco Chinampa de dimensiones reducidas se integró a la Ramos Millán.

Las edificaciones de esta colonia tienen mediana calidad de construcción, con principios de hacinamiento.

#### ➤ Ramos Millán y Cuchilla Ramos Millán.

Surge entre 1950 y 1965, su origen fue un fraccionamiento popular, mantuvo sus características de habitacional, pero a partir de los setenta comenzó un proceso de cambio en los usos de suelo, la vivienda se transformó de unifamiliar a plurifamiliar. En la Cuchilla hay alto índice de hacinamiento y vivienda precaria.

Las edificaciones tienen mediana calidad de construcción, de esta manera se conserva la continuación con la colonia Ramos Millán.

#### ➤ Tlazintla

Su aparición urbana fue entre 1950 y 1960 fue un asentamiento irregular, mantuvo durante largo tiempo las características habitacionales, sin embargo en los setenta y con base en la homogeneidad de trazo y la vivienda, el barrio de Tlazintla se integró al barrio de Iztacalco Oriente, en las ciudades perdidas, las edificaciones tienen mala calidad de construcción, con un alto índice de hacinamiento y deterioro.

#### ➤ Zapata Vela

De acuerdo al Programa de Barrio de 1980, la colonia surge entre 1970 y 1975 su origen fue un fraccionamiento popular que ha mantenido su característica habitación unifamiliar.

El nivel de ingresos de la población era de un salario mínimo (de acuerdo a datos del Programa de Barrio del DDF), las edificaciones tienen mala calidad de construcción y en proceso de deterioro, hay insuficiencia de equipamiento escolar, problemas con la energía eléctrica, el alumbrado público, el servicio de teléfono y azolve del drenaje.

### **d) COLONIAS RESIDENCIALES**

Estas colonias tienen inmuebles de mejor calidad, lo que marca una gran diferencia entre los asentamientos irregulares, por ello se agruparon con este

nombre.

Dichas colonias son:

#### ➤ Viaducto Piedad

Según sus habitantes surge entre 1950 y 1960, su origen fue un fraccionamiento residencial privado, que durante largo tiempo ha mantenido su característica de habitacional unifamiliar, pero a partir de los setenta comenzó un cambio del uso unifamiliar a plurifamiliar y sobre todo a comercial y de servicios en su centro.

Las edificaciones tienen regular calidad de construcción.

La colonia Viaducto Piedad se encuentra seccionada por el Eje 1 vial en sentido norte - sur, esto ha provocado un aislamiento dentro de la ésta, de hecho, se están formando dos secciones.

#### ➤ Reforma Iztaccíhuatl Norte y Militar Marte

Antes de 1921 eran potreros, es decir se utilizaban los terrenos para el ganado, pertenecían a varios propietarios, quienes consideraban que las tierras no tenían valor, ya que no podían utilizarlas para sembrar.

En 1938 los ejidatarios de este lugar eran 550; en 1950 llegaron militares de Guerrero, y a nombre de Fraccionadora Aburto S.A. se interesaron por este terreno y propusieron una permuta de éste por otro en el estado de Querétaro, el rancho de Santa Matilde de 150 has. para que lo cultivaran los ejidatarios, además les dieron avíos (implemento de trabajo agrícola), dinero y solares en la colonia Barrio de Santiago a cambio del predio.

Los lotes fraccionados son de 300 m<sup>2</sup>, que corresponden a la actual colonia Reforma Iztaccíhuatl Norte y Sur, la primera en ocuparse fue la Norte, a la cual se le conoce también como Militar Marte, por el dios de la guerra griego y los militares que la habitaron.

De acuerdo con el Programa de Barrio del DDF esta colonia es descrita como sigue:

Anteriormente se conocían como dos colonias pero sus semejanzas las han unido el barrio surge entre 1950 y 1960, su origen fue un fraccionamiento popular, que está relacionado con el Barrio de San Pedro pero el resto de la colonia fue un fraccionamiento residencial, durante largo tiempo ha mantenido sus características habitacionales. Las edificaciones tienen buena calidad de construcción.

### **d) UNIDADES HABITACIONALES**

Las siguientes colonias se crearon como respuesta a los asentamientos irregulares, algunas de ellas, con la característica de ser unidades habitacionales, dentro de éstas, la más importante es la de INFONAVIT IZTACALCO, por la superficie que ocupa, pero además debe tomarse en cuenta al Campamento 2 de Octubre como otro hecho importante.

Los terrenos donde se ubica actualmente algunas de las unidades habitacionales.

En la época prehispánica se conocían como calpullís, es decir donde la gente trabajaba en comunidad, mientras que en el ejido el trabajo es individual.

Estas pequeñas propiedades abastecían a todo el Distrito Federal, en el periodo de 1925 a 1935 se consideraba a Iztacalco como el gran huerto de la ciudad.

Estas propiedades privadas se utilizaban para chinampas (tejidos sobre el agua donde se agregaban tierra) para ganar suelo al agua, para desarrollar huertos o jardines flotantes.

Los grandes canales como el de Apatlaco (Agua Ancha), Tezontle, el Río Churubusco, que venían desde el Peñón del Marqués (ahora Cerro del Peñón en Zaragoza), rodeaban a esta zona de chinampa.

El 12 de octubre de 1962 se expropiaron 333 has. de toda la chinampera de Iztacalco e Iztapalapa, esta información se publicó en el diario oficial de esta fecha, con el propósito de crear un centro de población con el objeto de crear unidades habitacionales, para rentarlas o venderlas.

➤ Santa Cruz (actualmente Unidad Benito Juárez).

Anteriormente sólo se conocía como la colonia Santa Cruz, la cual surge según sus habitantes entre 1970 y 1980. Su origen fue un asentamiento irregular, en 1979, una parte de esta fue mejorada y recibió el nombre de Unidad Benito Juárez.

Los usos de suelo, todavía habitacionales, están sufriendo algunos cambios, sobre todo por el mejoramiento de la urbanización y el proceso de regularización, particularmente en la Unidad Benito Juárez.

Sus edificaciones tienen mala calidad de construcción con altos índices de hacinamiento.

➤ Campamento 2 de Octubre

Estos terrenos colindan con la unidad Benito Juárez. Eran para la siembra de hortalizas, sin embargo al expropiarse se cambió el uso para un centro de población.

El Arquitecto José Parcero López, director del organismo público, Habitación Popular del Departamento del Distrito Federal junto con Francisco de la Cruz, simularon una invasión de predios (en 1968) con gente ajena a la delegación, de esta forma los dueños originales perdieron otra porción más de sus predios para el cultivo y el resultado fue la construcción de vivienda de interés social.

Le dieron el nombre de Campamento 2 de octubre, por el movimiento de 1968, para ganar simpatizantes y así efectuar la invasión ilegal, para negocio propio de los señores antes mencionados.

### ➤ Unidad Habitacional Barrio de Santiago

Según el Programa de Barrio de 1981 surge entre 1970 y 1975, su origen fue un conjunto habitacional realizado por las autoridades de la ciudad.

Colinda al norte con calle Icacos, al sur con calle Playa Roqueta, al Oriente con la Calzada de la Viga y al oriente con calle Playa Mocambo.

El nivel de ingresos de la población era en 1981 de tres veces el salario mínimo, las edificaciones de acuerdo a la fuente citada tienen buena calidad de construcción.

### ➤ Infonavit Iztacalco y Picos de Iztacalco

Los dueños del lugar no querían entregar sus predios por temor a que no los indemnizaran siguieron sembrando hasta que las autoridades mandaron trascabos para destruir las cosechas.

En 1962, el licenciado Barcenás encabezó un movimiento de amparo, por los predios de esta área contra el Regente Uruchurtu, este movimiento se prolongó hasta 1968 año en que ganaron el amparo a la gente se le pagó \$20 por m<sup>2</sup> (la mayoría de las parcelas median 200m<sup>2</sup>) además se les prometió un departamento en cuanto estuvieran construidas las unidades habitacionales.

Sin embargo este problema continuó hasta los gobiernos de López Mateos y Díaz Ordaz, no se obtuvieron buenos resultados, por lo que se empezó a planear el levantamiento topográfico, la Oficina del Plano Regulador era la encargada, dirigida por Ángel Alecio Robles.

En 1973 se levantaron los edificios a cargo del organismo público de INFONAVIT, con créditos para gente de otras delegaciones, los dueños originales nunca recibieron el departamento prometido en el trato.

La siguiente descripción, de la unidad Picos de Iztacalco, es de acuerdo al Programa de Barrio del DDF de 1981.

La colonia surge a principios de los setenta, su origen fue un fraccionamiento popular construido por el gobierno y ha mantenido sus características habitacional unifamiliar, en 1978 se mejoró una parte de ella denominada unidad INPI Picos.

Sus edificaciones tienen mediana calidad de construcción, se registró con principios de hacinamiento de acuerdo con la fuente.

Los edificios de la unidad INFONAVIT Iztacalco llevan el nombre de los predios para cultivo que antes existieron ahí.

De acuerdo con el Programa de Barrio del DDF de 1981, el origen de la colonia. Surge a principios de los setenta fue un fraccionamiento popular construido por INFONAVIT, ha mantenido las características de habitación plurifamiliar.

Sus edificaciones tienen buena calidad de construcción.

## 3.2 VIALIDAD Y TRANSPORTE

A finales del siglo XIX, en la ciudad de México todavía existían algunos caminos acuáticos de importancia, dado que continuaban siendo una de las principales formas de transporte para el abasto de ciertos víveres, procedentes del área suroriente de la ciudad.

No obstante, la vialidad estaba constituida principalmente por calles, que si bien se había pavimentado en algunas partes del centro de la ciudad, la mayoría continuaban empedradas y en las áreas periféricas muchas de ellas eran de tierra.

A partir de 1910, hubo un estancamiento en el crecimiento demográfico y en el transporte urbano. Posteriormente con la construcción de las primeras líneas de camiones y el uso cada vez más frecuente del automóvil, la ciudad se fue transformando para dar paso a nuevos medios de transporte.

Para finales de los años veinte había 21,000 automóviles y camiones en circulación, para un millón de habitantes, lo que hizo necesario que, además de la red de trenes, se construyeran o se acondicionaran diversas rutas para facilitar el tránsito de vehículos.

El crecimiento de la industria y el comercio en el Distrito Federal y en algunas zonas vecinas del Estado de México, hicieron que para los años cincuenta surgieran algunas zonas industriales importantes que determinaron la necesidad de mejores vías de comunicación hacia esos lugares.

El perfil de la estrategia para el impulso del transporte público al final de los años veinte y en la década siguiente, ya fuera con automóviles particulares o con sistemas colectivos, se caracterizó por la apertura de nuevas avenidas, el ensanchamiento y prolongación de otras y la pavimentación vial en gran escala, sustituyendo empedrados.

Si bien esas acciones podrían clasificarse como una fase natural del desarrollo de la ciudad, lo cierto es que pusieron de manifiesto una clara política del gobierno por mejorar adecuadamente la vialidad y los transportes públicos: A finales de los cuarenta se había construido el Viaducto Miguel Alemán, para entonces ya se manifestaba el problema de los congestionamientos viales producidos por el exceso de automóviles, para enfrentar esta situación se construyó la porción poniente del anillo periférico y otras importantes arterias que abatieron los problemas de circulación vial.

La Ciudad de México y su área metropolitana han desarrollado una red de transporte, que cada día se va adecuando a los requerimientos de la transportación masiva.



Durante los años setenta el sistema vial en la Ciudad de México resultaba otra vez inadecuada, para mantener un buen nivel de servicio en la operación de tránsito. Lo que llevó a la elaboración de estudios y análisis de la red vial, el resultado fue el determinar puntos conflictivos de la red vial principal y se encontró que en su mayoría estaban localizados dentro del área limitada por el circuito interior. Asimismo se observó que la vialidad principal no estaba debidamente integrada, las vías existentes era resultado de del crecimiento anárquico de la ciudad y en cierto modo de la falta de cumplimiento del "plan regulador".

Se propuso un proyecto que consistía en sistema anular básico y una red de ejes generales que utilizarían un conjunto de calles y avenidas existentes.

Como primer etapa se construyó 15 ejes viales, con 133.3 km. de longitud, que se encuentran inscritos en el Circuito Interior, los cuales trajeron beneficios a un área de 93 km<sup>2</sup>.

Los anillos concéntricos son: el Anillo Periférico con 75 km. de longitud total planeada y el Circuito Interior con una longitud total planeada de 34.5 Km.

Las vías radiales son: Río San Joaquín, Calzada Ignacio Zaragoza y avenida Aquiles Serdán.

Con respecto a la delegación, las vialidades que se desarrollan en esta época son: Los antiguos canales que se han convertido en avenidas, en particular el Canal de la Viga, hoy Calzada del mismo nombre. Cuenta también con otras importantes vías de comunicación, como son la Calzada de Tlalpan, Río Churubusco (Circuito Interior), el Viaducto Piedad y la Calzada Ignacio Zaragoza, que son vías de acceso controlado. Las avenidas más importantes son Plutarco Elías Calles, el Canal de Tezontle y la avenida Apatlaco. La apertura de los ejes viales complementó la red vial: cuatro, que corren en el sentido oriente-poniente: Añil (eje 3), Plutarco Elías Calles (eje 4), Playa Villa del Mar (eje 5) y Playa Pie de la Cuesta (eje 6), y cuatro ejes en sentido norte-sur: Andrés Molina Enríquez (eje 1), Calzada de la Viga (eje 2), Francisco del Paso y Troncoso (eje 3) y Rojo Gómez (eje 5).

Del transporte colectivo (Metro) se encuentran dentro de la delegación y son vías de acceso importantes, las siguientes estaciones (Pantitlán), (Viaducto), (Santa Anita), (Pantitlán), (Iztacalco y Coyuya), (Pantitlán, Puebla, Ciudad Deportiva y Velódromo) de las líneas 1, 2, 4, 5, 8 y 9 respectivamente y la línea A del metro férreo (Agrícola Oriental y Canal de San Juan), así como taxis colectivos y autobuses suburbanos.

### 3.3 OBRAS PÚBLICAS IMPORTANTES

De la historia reciente de Iztacalco podemos resaltar por importantes construcciones públicas en diversas partes de su territorio:

La primera fue la Ciudad Deportiva de la Magdalena Mixhuca inaugurada por el presidente Adolfo Ruiz Cortines, en noviembre de 1958 y que desde entonces ha

sido la más grande de su tipo en el país, asentada en 20 hectáreas, la mayoría correspondiente a Iztacalco y una fracción en la delegación Venustiano Carranza, superficie expropiada mediante decreto presidencial.

La escuela Superior de Educación Física en mayo de 1960, el Hospital Pediátrico del Departamento del Distrito Federal en enero de 1962, el edificio Delegacional que data de octubre de 1964 y el Palacio de los Deportes Juan Escutia terminado en septiembre de 1968 el cual respondió a la necesidad de instalaciones para los Juegos Olímpicos del 68 y la sala de armas Francisco Montes de Oca en el mismo año.

El Centro Social Popular Leandro Valle en septiembre de 1969 en el mismo año en el mes de diciembre el Centro Social y Deportivo Coyuya.

1970 agosto, se inauguró la línea 2 del metro, cuya estación viaducto se encuentra en los linderos de la delegación.

1972 noviembre, se inauguró la Unidad Interdisciplinaria de Ingeniería, Ciencias Sociales y Administrativas (UPIICSA-IPN) dentro de la colonia Granjas México.

1973 mayo, se realizó la inauguración de la Unidad Habitacional INFONAVIT ZTACALCO que es una de las más grandes de México.

1974 enero, el Colegio de Bachilleres Plantel 3.

1978 junio, se inauguró el Plantel 2 Erasmo Castellanos Quinto de la Escuela Nacional Preparatoria.

1979 en octubre, el Centro de Barrio Benito Juárez.

1981 diciembre, la estación Pantitlán del metro en los límites con la delegación Venustiano Carranza.

1982 mayo, la estación Santa Anita.

1984 agosto, entró en operación la ampliación de la estación Pantitlán del metro a la que actualmente confluyen cuatro líneas y recibe la mayor afluencia de usuarios en toda la red de este medio de transporte.

1985 septiembre, el Plantel Pantitlán CONALEP ubicado en la colonia Agrícola Pantitlán sobre la calzada Ignacio Zaragoza.

1987 agosto, fueron inauguradas las estaciones Ciudad Deportiva y Puebla.

1990 julio, se inaugura el Parque Sociocultural, Deportivo y Recreativo "Club Leones de Iztacalco" en la colonia Pantitlán.

1991 Carlos Salinas de Gortari inauguró el centro contra las adicciones de institución privada, Fundación Ama la Vida dentro de la colonia Agrícola Oriental.

1991 agosto, la estación terminal Pantitlán de la línea A con destino a los Reyes La Paz.

1993 septiembre, se realizó la inauguración del Parque Escuela Urbano Ecológico Iztacalco dentro de la colonia Agrícola Oriental.

1995 julio, puesta en servicio la línea 8 del metro que une Iztapalapa con Garibaldi y que cruza Iztacalco.

1996 febrero, el campamento del Agrupamiento a caballo de la Policía Montada

Estas obras han estructurado a la delegación en el aspecto histórico, de accesibilidad y factor Social por su importancia en el momento en que se crearon.

## 4. DEMOGRAFIA

En el siguiente capítulo se describen aspectos demográficos de la delegación correspondientes a datos del año de 1995, (Censo 1995), se explican además datos económicos de los censos de 1980 y 1993, para comparaciones.

En el Distrito Federal más de la mitad de la población (50.5%) se concentra en las delegaciones Iztapalapa, Gustavo A. Madero, Alvaro Obregón y Coyoacán. De estas Iztapalapa y Gustavo A. Madero son las más pobladas, en ellas residen 2,953,522 capitalinos que representan 34.8% del total de la población.

Las delegaciones que siguen en orden de importancia, dado que su volumen de población está entre los 400 mil y los 600 mil habitantes son Tlalpan, Cuáhuemec, Venustiano Carranza e Iztacalco.

Las delegaciones que concentran los menores niveles de población en la entidad son: Milpa Alta (1%) y Cuajimalpa de Morelos (1.6%). En conjunto agrupan 217,975 habitantes que representan 2.6% del total de pobladores de la capital del país. (Censo 1995, INEGI)

### POBLACION DEL DISTRITO FEDERAL 1990 Y 1995

DELEGACION	1990 %	1995 %
Iztapalapa	18.11	19.98
Gustavo A Madero	15.40	14.81
Alvaro Obregón	7.80	7.97
Coyoacán	7.77	7.70
Tlalpan	5.89	6.51
Cuáhuemec	7.24	6.37
Venustiano Carranza	6.31	5.72
Azcapotzalco	5.76	5.36
<b>IZTACALCO</b>	<b>5.44</b>	<b>4.94</b>
Benito Juárez	4.95	4.36
Miguel Hidalgo	4.64	4.29
Xochimilco	3.29	3.91
Tláhuac	2.51	3.01
M. Contreras	2.37	2.50
Cuajimalpa Morelos	1.45	1.61
Milpa Alta	0.77	0.96
Distrito Federal	100.00	100.00

Fuente: Censo 1995, perfil Sociodemográfico del DF.

#### 4.1 POBLACION DE IZTACALCO

El dato más antiguo que se dispone, señala que a principios del siglo XVII Iztacalco sólo contaba con 269 habitantes y que en 1800 habían llegado a 2495. Para 1892 se sabe que el número se había elevado a 3,177 habitantes y para 1920 era de 4,450. (Monografía Delegacional 1990).

En el censo de 1930, el primero en considerar específicamente a Iztacalco como delegación, el resultado fue de 9,261 habitantes; diez años después la cifra fue de 11,212, para 1950 se censaron 33,915 personas que para 1960 ya sumaban 198,904 y en 1970 fueron 477,331.

Por consecuencia de 1940 a 1970 se registró un incremento poblacional de más de 40 veces, que transformó a Iztacalco en una de las delegaciones más densamente pobladas, se redujo la superficie de la delegación como resultado de la Ley Orgánica, que en diciembre de 1970 creó las delegaciones Miguel Hidalgo, Cuáhuhtemoc, Benito Juárez y Venustiano Carranza, ya que las dos últimas integraron parte su territorio con superficie que anteriormente había conformado a Iztacalco (Idem).

De acuerdo al censo levantado en marzo de 1990, la población de la delegación es de 448,322 personas de las cuales el 41.1% son hombres y el 51.9% son mujeres.

Comparando diez años atrás el crecimiento de la población, se observó que en 1980 la población de Iztacalco era de 570,377 habitantes, esto representa una disminución de un 21.4%. En este mismo año del levantamiento la delegación ocupó el noveno lugar de mayor a menor número de pobladores entre las delegaciones y representando 5.44% el total del D.F.

En el Censo de 1995, se observó otra pérdida de población en Iztacalco, los habitantes censados fueron 418,982 personas, es decir, 29,340 ya no residen en esta delegación, comparado con la población censada en 1990, lo anterior indica que en Iztacalco se registra el fenómeno contrario al gran crecimiento que se observó entre 1940 y 1970, en estos años se registró el mayor crecimiento de población en la ciudad, sin embargo es importante mencionar que actualmente la delegación está perdiendo población, de acuerdo al último censo levantado de 1990.

#### CUADRO DE POBLACION

Población	1920	1940	1950	1960	1970	1980	1990	1995
Iztacalco	4450	11212	33945	198904	477331	570377	448322	418982
D.F.	906083	1737530	3048442	4870876	6874165	8831079	8235784	8489007

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 1997, SEDUVI

## 4.2 CRECIMIENTO MEDIO ANUAL

Los crecimientos medios anuales de la delegación, comparando con el Distrito Federal indican un crecimiento acelerado de la población entre 1940 y 1950, en el Distrito Federal se registró un crecimiento del 5.66% mientras que en Iztacalco fue de 11.7; entre los años 1940 y 1950 el crecimiento en el D.F. fue de 19.34 mayor que en el periodo anterior, pero no de la misma manera para la delegación, que registró 4.80, es decir que disminuyó el crecimiento para este periodo.

Entre los años 1960 y 1970 ocurre lo mismo para Iztacalco y el D.F. una disminución en el crecimiento y se repite para el periodo de 1970 a 1980, ocurre lo mismo para 1980 y 1990 pero con un crecimiento negativo tanto para el Distrito Federal (-0.70) como para la delegación (-2.38).

En el periodo de 1990 a 1995 en el D.F. el crecimiento es (0.59), mientras que en Iztacalco fue negativo (-1.35), menor que en otras delegaciones, es notable que en la delegación el crecimiento poblacional disminuye, o bien esta perdiendo población.

### CRECIMIENTOS MEDIOS ANUALES

Años	1940-1950	1950-1960	1960-1970	1970-1980	1980-1990	1990-1995
D.F.	5.66	4.80	3.50	2.54	-0.70	0.59
Iztacalco	11.71	19.34	9.15	1.80	-2.38	-1.35

Fuente: Censo de Población y Vivienda, 1990, INEGI.

## 4.3 ESTRUCTURA DE LA POBLACION

En el cuadro de estructura por edad de 1950 se observa que el grupo de edad de entre 0 a 14 años tiene un porcentaje de 40.8 individuos de los cuales 42.4 son hombres y 39.2 son mujeres, éste es el mayor comparando con los demás, el grupo de 15 a 39 años le sigue con 40.6% de individuos, en donde la proporción hombres mujeres se invierte con respecto al grupo de 0 a 14 años es decir que había 41.5% de mujeres y 39.6% de hombres.

En el cuadro de 1970 la población de entre 0 a 14 años la constituía el 46.4% de individuos de los cuales 47.4% eran hombres y 45.5% eran mujeres, el siguiente grupo representativo para la delegación era el de 15 a 39 años, en donde se observó el predominio de las mujeres con 39.2% mientras que los hombres eran 38.8% de individuos de un porcentaje total de 38.8 personas, estos grupos conservaron la misma tendencia que en 1950, es decir, predominaba la población infantil y la que esta en edad de trabajar.

En 1995 en la delegación Iztacalco el grupo de edad más representativo era de entre 15 a 39 años, de porcentaje total de 46.4 individuos 45.5 son mujeres mientras que 48.5 son hombres, el segundo grupo importante es el de 40 a 64

años con 27.2% de individuos de los cuales 19.5% son hombres y 21.6% son mujeres, en este año la situación se invierte en comparación con 1950 y 1970, en donde predominaba el grupo infantil, para 1995 el grupo más grande es el de 15 a 39 lo cual indica, comparando con los datos antes analizados del crecimiento de población que la población ya no está creciendo como antes y se inicia un proceso de envejecimiento.

En el grupo de 40 a 64 años se observó crecimiento, en 1950 eran 5,368 en total, para 1970 eran 5,694 individuos y para 1995 eran 84,403 personas en total.

### GRUPOS DE EDADES

<b>EDADES 1950</b>	<b>TOTAL</b>	<b>%</b>	<b>HOMBRES</b>	<b>%</b>	<b>MUJERES</b>	<b>%</b>
0-14	13851	40.8	7152	42.4	6699	39.2
15-39	13772	40.6	6687	39.6	7085	41.5
40-64	5368	15.8	2624	15.5	2744	16.1
65-74	954	2.8	414	2.5	540	3.2
<b>TOTAL</b>	<b>33945</b>	<b>100</b>	<b>16877</b>	<b>100</b>	<b>17068</b>	<b>100</b>

<b>EDADES 1970</b>	<b>TOTAL</b>	<b>%</b>	<b>HOMBRES</b>	<b>%</b>	<b>MUJERES</b>	<b>%</b>
0-14	221642	46.4	112198	47.4	109414	45.5
15-39	184867	38.8	90493	38.2	94374	39.2
40-64	59694	12.5	29612	12.5	30082	12.5
65-74	11158	2.3	4574	1.9	6584	2.8
<b>TOTAL</b>	<b>477331</b>	<b>100</b>	<b>236877</b>	<b>100</b>	<b>240454</b>	<b>100</b>

<b>EDADES 1995</b>	<b>TOTAL</b>	<b>%</b>	<b>HOMBRES</b>	<b>%</b>	<b>MUJERES</b>	<b>%</b>
0-14	11363	3.8	56332	28.5	55031	25.9
15-39	198944	64	95979	48.5	102965	48.4
40-64	84403	27.2	38493	19.5	45910	21.6
65-74	15658	5	6874	3.5	8784	4.1
<b>TOTAL</b>	<b>310368</b>	<b>100</b>	<b>197678</b>	<b>100</b>	<b>212690</b>	<b>100</b>

Fuente: Censo General de Población y Vivienda, 1950.

IX Censo General de Población 1970.

Conteo de Población y Vivienda 1995.

#### 4.4 DENSIDAD DE POBLACIÓN

En estudios sociodemográfico realizados por INEGI indican que Iztacalco es una de las delegaciones con una alta densidad de población, se comprende porque existen viviendas unifamiliares, vecindades en terrenos de (150m<sup>2</sup>) además de numerosas unidades habitacionales.

Lo anterior se puede demostrar comparando e promedio de ocupantes por vivienda de Iztacalco con el resto de las delegaciones en el siguiente cuadro.

Con base en el cuadro de ocupantes por vivienda, se observa que en 1990 Iztacalco ocupa el lugar 7 respecto al resto de las delegaciones, ubicándose en los primeros lugares Tláhuac y Milpa Alta, las cifras cambian para 1995 ubicándose en el lugar 6, los primeros lugares corresponden a Cuajimalpa de Morelos y Milpa Alta.

#### PROMEDIO DE OCUPANTES POR VIVIENDA 1990 Y 1995

DELEGACION	1990 %	1995 %
Distrito Federal	4.56	4.21
Alvaro Obregón	4.76	4.31
Azcapotzalco	4.58	4.23
Benito Juárez	3.51	3.26
Coyoacán	4.44	4.06
Cuajimalpa de Morelos	5.10	4.62
Cuáhuhtemoc	3.71	3.59
Gustavo A. Madero	4.79	4.35
<b>IZTACALCO</b>	<b>4.77</b>	<b>4.36</b>
Iztapalapa	5.02	4.56
Magdalena Contreras	4.82	4.34
Miguel Hidalgo	4.07	3.78
Milpa Alta	5.16	4.68
Tláhuac	5.23	4.57
Tlalpan	4.60	4.23
Venustiano Carranza	4.40	4.10
Xochimilco	5.06	4.51

Fuente: Censo 1995, Perfil Sociodemográfico DF.

## VIVIENDA EN IZTACALCO

La vivienda existente, en su mayoría, de acuerdo a la calidad de sus materiales puede considerarse como aceptable; los materiales predominantes son tabique y piedra en muros con losas de concreto y firmes de cemento y mosaico en los pisos. Si bien el parque habitacional ha envejecido y está en proceso de deterioro.

La vivienda propia es casi el doble de la vivienda en alquiler, prevalece la unifamiliar sobre la plurifamiliar, esta última se ha producido para renta y condominios, tanto de programas financiados por el INFONAVIT, como con recursos bancarios con participación del FOVI, algunas de estas unidades acusan serios problemas de mantenimiento.

### 4.5 PARTICIPACION ECONOMICA

La población económicamente activa en 1990 suma el 47.6% en Iztacalco, lo cual representa el 5.5% del total del Distrito Federal; de ésta la población desocupada constituye el 2.7% y la inactiva se integra por el 47.7% de personas dedicadas a la atención del hogar, 40.4% por estudiantes, 4.8% por jubilados y pensionados y 1% por incapacitados.

Para su análisis, en el cuadro de población económicamente activa; ésta se dividió de acuerdo a los grupos en edad de trabajar; el de 12 a 14 años representa a los niños; el grupo de 15 a 29 a los jóvenes; el grupo 30 a 64 adultos y el grupo de 65 y más a los ancianos.

Los grupos de 15 a 29 y 30 a 64 representan a la mayor parte de población económicamente activa, de estos dos, el de 15 a 29 es el más grande en la delegación, en cuanto al género, en este las mujeres de 15 a 29 años (54.3%), supera al grupo de los hombres (46.7%).

Comparando los resultados con el Distrito Federal la población económicamente activa de la delegación se comporta de la misma manera.

Las principales actividades de la población ocupada son:

La industria manufacturera, el comercio, los servicios personales, el transporte, las comunicaciones y la administración pública

Con relación a los niveles de ingreso de la población ocupada, en 1990 se tuvieron para esta delegación las siguientes cifras: entre 0 y 2 salarios mínimos, 62.4%; más de 2 y hasta 5 salarios mínimos el 27.7%; más de 5 salarios mínimos, 7.2%; y no especificados, el 2.7%.

La situación expuesta anteriormente permite afirmar que Iztacalco es una delegación cuya PEA ocupada tiene ingresos bajos en su mayoría, lo cual repercute de manera lógica en el nivel socioeconómico de la población en general.



Por otra parte, cuenta entre su fuerza laboral con sólo 3.67% de profesionistas y técnicos y una gran cantidad de obreros, empleados y peones.

Finalmente, vale la pena remarcar la presencia de la PEA ocupada que trabaja por su cuenta y que alcanza el 18% y la tasa de subempleo ya indicada se considera como moderada.

### PEA ACTIVA POR SEXO Y GRUPO DE EDAD 1980

1980	D.F.					
Gpo.edad	Total	%	Hombres	%	Mujeres	%
<b>TOTAL</b>	<b>3 312 581</b>	<b>100</b>	<b>2 110 685</b>	<b>100</b>	<b>1 201 896</b>	<b>100</b>
12 a 14	57 836	1.8	29 485	1.4	28 351	2.4
15 a 29	1 564 569	47.2	939 660	44.5	624 909	52
30 a 64	1 582 227	48	1 068 905	50.6	513 322	43
65 y más	107 949	3.0	72 635	3.5	35 314	2.9

1980	Iztacalco					
Gpo.edad	Total	%	Hombres	%	Mujeres	%
<b>TOTAL</b>	<b>207 596</b>	<b>100</b>	<b>137 012</b>	<b>100</b>	<b>70 584</b>	<b>100</b>
12 a 14	3 904	1.9	2 243	1.64	1 661	2.45
15 a 29	102 303	49.3	63 951	46.7	38 352	54.3
30 a 64	95 618	46.06	66 828	48.8	28 790	41.0
65 y más	5 771	2.8	3 990	2.9	1 781	3.0

### PEA ACTIVA POR SEXO Y GRUPO DE EDAD 1990

1990	D.F.					
Gpo.edad	Total	%	Hombres	%	Mujeres	%
<b>TOTAL</b>	<b>2 961 270</b>	<b>100</b>	<b>1 949 697</b>	<b>100</b>	<b>1 011 573</b>	<b>100</b>
12 a 14	14 758	0.5	8 132	0.4	6 626	0.7
15 a 29	1 242 188	42	777 300	39.8	464 888	46
30 a 64	1 628 731	55	1 107 566	56.8	521 165	51.5
65 y más	75 593	2.5	56 699	3	18 894	1.8

1990	Iztacalco					
Gpo.edad	Total	%	Hombres	%	Mujeres	%
<b>TOTAL</b>	<b>162 829</b>	<b>100</b>	<b>108 274</b>	<b>100</b>	<b>54 555</b>	<b>100</b>
12 a 14	667	0.4	407	0.4	260	0.5
15 a 29	70 891	43.5	44 945	41.5	25 946	47.5
30 a 64	87 277	53.6	59 783	55.3	27 494	50.4
65 y más	3 994	2.5	3 139	2.8	855	1.6

Fuente: Cuaderno Estadístico Delegacional, 1993, Iztacalco.

En el cuadro de población económicamente inactiva de 1990 para el Distrito Federal se tienen los siguientes resultados:

El grupo de edad de 15 a 29 años representa el 43% del total y la principal actividad a la que se dedica esté, es el estudio, la población de entre 30 a 64 años tiene el segundo lugar con el 32%, se dedican, en orden de importancia al hogar, son jubilados y pensionados e incapacitados. Por último el grupo de los menores de edad (de 12 a 14 años), se dedica al estudio, el resto de la población de más de 65 años son jubilados y pensionados.

### PEA INACTIVA DISTRITO FEDERAL 1990

Gpo.edad	Total	Estudian.	Dedicados al hogar	Jubilados pensión	Incapacitados	Otros inactivos
<b>TOTAL</b>	<b>3 167 318</b>	<b>1 256 990</b>	<b>1 518 298</b>	<b>163 626</b>	<b>32 194</b>	<b>196 210</b>
12 a 14	478 897	455 986	13 994	61	319	8 537
15 a 29	1 369 861	786 194	487 827	1 500	6 013	88 327
30 a 64	1 006 767	13 890	845 253	70 530	13 343	63 751
65 y más	311 793	920	171 224	91 535	12 519	35 595

Gpo.edad	Total %	Estudian.	Dedicados al hogar	Jubilados pensión	Incapacitados	Otros inactivos
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
12 a 14	15	36.3	1.0	0.1	0.1	4.3
15 a 29	43	62.5	32.0	0.9	19	45
30 a 64	32	1.1	55.7	43	42	32.5
65 y más	10	0.1	11.3	56	38.9	18.2

### PEA INACTIVA IZTACALCO 1990

Gpo.edad	Total	Estudian.	Dedicados al hogar	Jubilados pensión	Incapacitados	Otros inactivos
<b>TOTAL</b>	<b>176 108</b>	<b>71 235</b>	<b>83 542</b>	<b>8507</b>	<b>1849</b>	<b>10 975</b>
12 a 14	26 012	24 903	642	5	19	443
15 a 29	77 962	45 579	26 831	81	409	5 062
30 a 64	55 767	709	46 906	3 960	769	3 423
65 y más	16 367	44	9 163	4 461	652	2 047

Grupo de edad	Total %	Estudian.	Dedicados al hogar	Jubilados pensión	Incapacitados	Otros inactivos
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
2 a 14	14.8	35	0.8	0.1	1.0	4.0
15 a 29	44.3	64	32.1	0.9	22	46
30 a 64	31.7	0.9	56.1	47	42	31
65 y más	9.2	0.1	11	52	35	19

Fuente: Cuaderno Estadístico Delegacional, 1993, Iztacalco.

En el cuadro de población económicamente activa de 1990 para Iztacalco se tienen los siguientes resultados:

El grupo de edad de 15 a 29 años tiene 44.3% y su principal actividad es el estudio, la población entre 30 y 64 años ocupa el segundo lugar con el 31.7%, ellos se dedican al hogar y además son jubilados e incapacitados y por último el grupo de los menores de 12 a 14 con un 14.8% años quienes se dedican al estudio y el grupo de 65 años y más son jubilados.

## 5. ACTIVIDADES ECONOMICAS

En el siguiente cuadro se indica el número de unidades económicas por sector económico en 1980 y 1993 de acuerdo a los censos económicos publicados por el INEGI.

SECTOR	1980	1993
	Unidad económica	Unidad económica
<b>AGRICULTURA</b>	0	0
<b>INDUSTRIA</b>	1916	1961
<b>SERVICIO</b>	3351	4956
<b>COMERCIO</b>	6085	7503

### 5.1 AGRICULTURA

En la delegación Iztacalco desde tiempos prehispánicos se cultivaban hortalizas, esta zona antigua de pequeñas islas, pantanos y cañaverales se transformaron en fértiles campos de cultivo, mediante el sistema de chinampa, el cual consistía en ganarle tierra al agua (las lagunas). Esta actividad de cultivo se mantuvo hasta los años sesenta, la actual unidad habitacional INFONAVIT Iztacalco y el Campamento 2 de Octubre fueron las últimas zonas de chinampa que conservaban este uso.

Actualmente la participación de este sector dentro de la delegación ya no es relevante, pues no existe ninguna chinampa o tierra para cultivar, ya que todo el territorio se encuentra urbanizado.

## 5.2 INDUSTRIA

Como antecedentes, al apartado de la industria en Iztacalco, es importante mencionar que en 1975 en el Distrito Federal la participación de la industria disminuyó en 65.5% de la producción bruta total.

Las delegaciones centrales vieron disminuida su participación a 27.9% en conjunto, Cuáuhquemoc y Miguel Hidalgo siguieron siendo las más importantes, pero con una participación de 10.4% y 10.2% respectivamente.

Aunque Azcapotzalco se mantuvo como la unidad más destacada su participación decreció al 16.8%.

Iztacalco se ubicaba muy por debajo de las delegaciones antes descritas.

Entre 1975 y 1980 las delegaciones centrales continuaron perdiendo importancia industrial y redujeron su participación de 27.9% en 1975 a 22.5% en 1980. Cuáuhquemoc disminuyó a 8.4%, mientras que en Miguel Hidalgo aumentó ligeramente al pasar de 10.2% a 10.3%; en Benito Juárez y Venustiano Carranza también se redujo la participación de 3.6% y 2.2% respectivamente.

En 1980 según la producción bruta industrial, las delegaciones de Iztapalapa (4.8%), Coyoacán (3.0%), Iztacalco (3.3%) y Alvaro Obregón (2.2%); aumentaron en algunas décimas sus porcentajes respecto a 1975, evidenciando que poseían cierta dinámica industrial (Atlas de la Ciudad de México, 1987).

## INDUSTRIA 1989 Y 1993

Actividades Secundaria	DISTRITO FEDERAL 89 y 93				IZTACALCO 89 y 93			
	Número Establecimientos	Personal Ocupado	Número Establecimientos	Personal Ocupado	Número Establecimientos	Personal Ocupado	Número Establecimientos	Personal Ocupado
<b>TOTAL</b>	22 087	499791	28059	500742	1468	40398	1961	45425
Subsector 31	6 711	91130	8 009	88 711	400	5 526	454	5 184
Subsect 32	3 585	81 659	4 501	81 281	271	11 990	370	14 641
Subsect. 33	1 657	20 257	2 216	18 528	154	3 328	200	2 836
Subsect 34	2 898	57 204	4 505	59 420	145	3 284	270	5 062
Subsect 35	1 562	94 762	1 801	97 214	116	4 953	153	6 769
Subsect 36	559	12 445	615	10 346	20	962	30	1 040
Subsect 37	235	11 006	41	4 807	20	635	0	32
Subsect 38	4 374	119459	5 634	117 754	319	8 840	453	9 162
Subsect 39	506	11869	637	12 181	23	875	0	699

Actividades Secundaria	DISTRITO FEDERAL 89 y 93				IZTACALCO 89 y 93			
	Número Establecimientos %	Personal Ocupado %	Número Establecimientos %	Personal Ocupado %	Número Establecimientos %	Personal Ocupado %	Número Establecimientos %	Personal Ocupado %
<b>TOTAL</b>	100	100	100	100	100	100	100	100
Subsector 31	30	18	29	18	27	14	23	11
Subsect 32	16	16	16	16	19	30	19	32
Subsect. 33	8	4	8	14	11	8	11	6
Subsect 34	13	12	16	12	10	8	14	11
Subsect 35	7	19	6	20	8	12	8	15
Subsect 36	3	3	2	2	1	2	2	2
Subsect 37	1	2	1	1	1	2		1
Subsect 38	20	24	20	24	20	22	23	20
Subsect 39	2	2	2	3	2	2		2

Fuente: Censos Económicos 1989, Distrito Federal, INEGI.  
Censos Económicos 1993, Distrito Federal, INEGI.

Con base en la información del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, Iztacalco ocupa el segundo lugar en el porcentaje de uso industrial del suelo del Distrito Federal (11%), después de Azcapotzalco (19%).

En 1989 INEGI realizó los censos económicos y para el caso de Iztacalco fueron censadas 1,468 unidades de manufactura, lo cual ubica a la delegación en el séptimo lugar en este renglón en la capital (6.5%), con cerca de 40,393 personas ocupadas.

Los resultados del censo de 1993 indican que las unidades manufactureras eran aproximadamente a 1,961, las actividades principales son la molienda de nixtamal y elaboración de tortillas, la confección de prendas de vestir, la industria del calzado, las artes gráficas, la fabricación de muebles y colchones, las estructuras metálicas, los productos de plástico, la panadería, los productos lácteos y los tejidos de punto.

Para ese mismo año, el personal ocupado en la industria ascendía a 45,425 trabajadores, los cuales tuvieron una remuneración anual de 830.2 millones de nuevos pesos. Estos trabajadores representaban el 9.07% del total de trabajadores industriales del D.F. y sus remuneraciones significaban el 6.27% de la misma entidad de referencia.

En 1993 el valor de la producción total industrial ascendió en Iztacalco 4,763.0 millones de nuevos pesos y representó el 5.65% total del D.F.

En términos de unidades productivas, destacan los subsectores de alimentos, bebidas y tabaco y productos metálicos, maquinaria y equipo, ya que cuenta con el 23.1% del total de unidades de la delegación cada uno. (Programa Delegacional del DF, Iztacalco.1997: 285).

### 3 SERVICIOS

Por lo que se refiere al sector servicios, se contabilizaron 75,590 establecimientos en el Distrito Federal y en la delegación 3,351 en el año de 1989; en 1993 estas cifras cambian a 108,598 y en la 4,956, También respecto al personal ocupado de 1989, para 1993 las cifras son; para el D.F. 438,097 (1989) y 68,6456 (1993) en la delegación son 8,226 empleados (1989), estos se incrementaron a 15,278 (1993).

#### CUADRO DE ACTIVIDAD SERVICIOS 1989 Y 1993

Servicios	DISTRITO FEDERAL 89 Y 93				IZTACALCO 89 Y 93			
	No estab	P. Ocup.	No estab	P. Ocup.	No estab	P. Ocup.	No estab	P. Ocup.
subsec.81	82	1101	0	0	0	0	0	0
82	1328	9888	2122	15276	10	43	40	197
83	608	5491	2095	9214	42	155	99	303
92	10387	82155	16892	123861	377	1214	736	2601
93	21739	104869	31313	152682	995	2086	1535	4683
94	1514	22973	2572	39058	52	136	104	361
95	16632	131011	24485	243703	667	1741	975	3544
96	21146	57485	25834	69382	1173	2596	1411	3271
97	2154	23124	3285	33280	35	255	56	318
<b>TOTAL</b>	<b>75590</b>	<b>438097</b>	<b>108598</b>	<b>686456</b>	<b>3351</b>	<b>8226</b>	<b>4956</b>	<b>15278</b>

Servicios	DISTRITO FEDERAL 89 Y 93				IZTACALCO 89 Y 93			
	No estab. %	P. Ocup. %	No estab. %	P. Ocup. %	No estab. %	P. Ocup. %	No estab. %	P. Ocup. %
subsec.81	0.2	0.3	0	0	0	0	0	0
82	1.8	2.4	2	2	0.3	0.5	0.8	1.4
83	1.0	1.3	2	2	1.2	1.5	2	2
92	14	19	16	18	11	15	15	17
93	28	24	28	22	30	25	31	31
94	2	5	2	6	1.5	2	2	2.6
95	22	30	23	35	20	21	20	23
96	28	13	24	10	35	32	28	21
97	3	5	3	5	1	3	1.2	2
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: Censos Económicos 1989, Distrito Federal, INEGI.  
Censos Económicos 1993, Distrito Federal, INEGI.

En 1993 el sector servicios en la delegación Iztacalco contaba con 4,956 establecimientos, mismos que representan el 4.56% del total de los establecimientos de este tipo localizados en el Distrito Federal. Hasta ese año se puede observar mayor participación de cuatro de los ocho subsectores que componen esta actividad. Dichos subsectores eran: el de Restaurantes y Hoteles (sector 93) con el 31% de los establecimientos; el de Servicios de Reparación y Mantenimiento (sector 96) con el 28% de los establecimientos; el de Servicios Profesionales, Técnicos y Personales (sector 95) con el 20% de los establecimientos y finalmente el de Investigación y Médicos de Asistencia Social (sector 92) con el 15% de los establecimientos. En conjunto estos subsectores agrupaban al 94% de los establecimientos dedicados a la actividad de Servicios en Iztacalco.

El personal ocupado promedio en este sector en ese año ascendió a 15,278 individuos, cifra que representa el 2.23% del total ocupado en el Distrito Federal en esta actividad. De nueva cuenta, los sectores que mostraron los mayores índices de ocupación a este respecto fueron los ya mencionados observándose la siguiente tendencia: Restaurantes y Hoteles con el 31%; Servicios de Reparación y Mantenimiento con el 21% el sector 95 con el 23% y el sector 92 con 17%, con estos sectores agruparon al 92% del personal ocupado en la delegación pudiéndose constatar así mismo que el sector de Servicios Profesionales, Técnicos y Personales (sector 95), a pesar de contar con casi 500 establecimientos menos que el de Servicios de Reparación y Mantenimiento es la segunda fuente de empleo en este sector.

## 5.4 COMERCIO

Las actividades comerciales más importantes dentro de Iztacalco son las del subsector 61, de comercio al por mayor, es decir, la venta de productos no alimenticios incluye alimentos para animales, productos alimenticios como bebidas y tabaco. En el subsector 62, comercio al por menor, los productos que se venden son los alimenticios, bebidas y tabaco y los no alimenticios.

En 1989 en el D.F. existen 132,042 establecimientos de comercio con 434,862 personas ocupadas, en tanto en la delegación sólo se ubican 6,085 establecimientos con 16,236 personas ocupadas.

En 1993, en el Distrito Federal el número de establecimientos es de 168,001 con 567,855 personas ocupadas y para la delegación aumenta a 7,503 establecimientos con 21,100 personas ocupadas.

Es decir que la actividad comercial en la delegación con respecto al D.F. se desarrolla aun más que la industria.

### ACTIVIDADES COMERCIALES D.F. IZTACALCO 1989 Y 1993.

Comercio	DISTRITO FEDERAL 89 Y 93				IZTACALCO 89 Y 93			
	Núm. Establec %	Personal Ocupado %	Núm. Establec %	Personal Ocupado %	Núm. Establec %	Personal Ocupado %	Núm. Establec %	Personal Ocupado %
<b>Total</b>	132 042	434 862	168 001	567 855	6 085	16 236	7 503	21 100
Subsector 61	10 486	123 791	14 111	176 516	267	5330	488	7 496
62	121 556	311 071	153 890	391 339	5 818	10 905	7 015	13 604

Comercio	DISTRITO FEDERAL 89 Y 93				IZTACALCO 89 Y 93			
	Núm. Establec %	Personal Ocupado %	Núm. Establec %	Personal Ocupado %	Núm. Establec %	Personal Ocupado %	Núm. Establec %	Personal Ocupado %
<b>Total</b>	100	100	100	100	100	100	100	100
Subsector 61	8	28	8	31	5	33	7	36
62	92	72	92	69	95	67	93	64

### COMERCIO POR RAMA PRINCIPAL

Comercio RAMA	DISTRITO FEDERAL 89 Y 93				IZTACALCO 89 Y 93			
	N.esta.	P.ocup.	N.esta.	P.ocup.	N.esta.	P.ocup.	N.esta.	P.ocup.
<b>TOTAL</b>	132 042	434 862	168 001	567 855	6 085	16 236	7 503	21 100
6120	6 183	8 988	10 005	128 450	184	2 693	343	4 429
6140	3 536	30 662	3 297	45 449	46	2 542	80	2 944
6210	61 016	95 549	72 911	116 842	3 153	4 579	3 718	5 711
6230	55 779	143 432	74 786	177 321	2 451	5 070	3 007	6 219
6250	3 872	23 239	4 856	28 626	191	811	252	928

Comercio RAMA	DISTRITO FEDERAL 89 Y 93 en %				IZTACALCO 89 Y 93 en %			
	N.esta.	P.ocup.	N.esta.	P.ocup.	N.esta.	P.ocup.	N.esta.	P.ocup.
<b>TOTAL</b>	100	100	100	100	100	100	100	100
6120	5	22	6	23	3	18	5	22
6140	3	8	3	8	1	17	1	15
6210	46	22	3	21	52	28	50	27
6230	43	34	45	32	41	32	40	31
6250	3	6	3	5	3	5	4	5

Fuente: Censos Económicos 1989, Distrito Federal, INEGI.  
Censos Económicos 1993, Distrito Federal, INEGI.

Las principales ramas de la actividad comercial son las siguientes:  
En la delegación como en el D.F. la rama más representativa por el número de establecimientos y el personal ocupado tanto en 1989 como en 1993 es la venta al por menor de bebidas y tabaco (rama 6210) D.F. (46% y 22%), delegación (52% y 28%) y la venta al por menor de productos no alimenticios (rama 6230) D.F. (43% y 34%) delegación (41% y 32%), como se observa en el cuadro.



el año de 1993 la delegación Iztacalco contaba con 7,503 establecimientos dedicados al comercio. De estos 488 pertenecían al subsector de comercio al por mayor y 7,015 al subsector de comercio al por Menor, lo que representa 7% y 93% total respectivamente.

1993 el personal ocupado promedio en el comercio al por mayor fue de 7,496 individuos, en tanto que el personal ocupado promedio en el comercio al por menor fue de 13,604 individuos. Estas cantidades produjeron un total de 21,100 personas ocupadas en la actividad comercial de la delegación en ese año y represento el 3.27% de toda la fuerza laboral del Distrito Federal ocupada en dicho sector.

ambién en ese año se tuvo una remuneración total de 267,318,700 nuevos pesos para el personal ocupado en la actividad comercial, de la que el 71.55% correspondió al comercio al por Mayor y el 28.45% al comercio al por Menor. La remuneración lograda en Iztacalco representó el 3.07% de la del Distrito Federal".

## PITULO 4.

### RODUCCIÓN

este capítulo se redacta la interpretación de la estructura urbana actual de la delegación Iztacalco, para lo cual se agruparon las colonias considerando sus características urbanas, (por ejemplo el tipo de uso que predomina en la colonia), formando seis zonas.

En estas zonas se describe el uso actual del suelo, se identificaron algunos de los factores que determinaron estos usos, así como un análisis del mercado inmobiliario, lo que ayudara a entender el tipo de proceso que está estructurando la zona analizada.

La primera zona abarca el área de mayor tradición dentro de la delegación, es decir los Pueblos Antiguos y la colonia Santa Anita, aunque no está ubicada dentro del polígono de esos pueblos; la segunda zona se compone por las colonias populares; la tercera por la Agrícola Oriental y la Agrícola Pantitlán, estas colonias forman la zona más extensa dentro de Iztacalco, sin embargo a pesar de tener el nombre en común sus características son completamente diferentes; la cuarta zona incluye la colonia Granjas México, en donde la agricultura aun se mantiene en forma combinada con vivienda, aunque con cambios importantes al interior de la misma colonia; la quinta zona son las colonias residenciales, en donde las características urbanas son totalmente distintas a las del resto de la delegación y por último la zona de la Ciudad Deportiva tiene importancia en el ámbito del equipamiento regional.

### RELACION CON LA CIUDAD

Iztacalco es una delegación completamente urbanizada; se le considera bien localizada y comunicada; sin embargo, los acelerados crecimientos demográficos de la delegación vecina Iztapalapa, del Municipio de Nezahualcóyotl y en general de la zona oriente del Estado de México, generan diariamente una importante recarga en su estructura vial por movimientos de cruce. Adicionalmente, la cercanía de equipamiento regional, como la Central de Autobuses y el Aeropuerto Internacional, agravan la problemática vial.

Los equipamientos regionales más importantes que se ubican dentro de los límites de la delegación son el Hospital de Troncoso, la Ciudad Deportiva Magdalena Mixhuca, el Palacio de los Deportes, el Deportivo Leandro Valle, la Escuela Superior de Educación Física, la Unidad Profesional Interdisciplinaria de Ingeniería y Ciencias Sociales y Administrativas (UPIICSA) y la Secretaría de la Reforma Agraria. (Programa Delegacional del DF, Iztacalco, 1997:289).

## ESTRUCTURA ACTUAL

### LOS PUEBLOS ANTIGUOS

Los pueblos se ubican en un gran polígono entre las avenidas Plutarco Elías Calles, Francisco del Paso y Troncoso y Tezontle.

Los pueblos Santiago Norte, Zapotla, Los Reyes, San Miguel, La Asunción, De la Cruz y las colonias entre ellos Flores Magón y Jardines Tecma se agruparon para formar la zona de los pueblos antiguos.

Las edificaciones son antiguas regulares y combinan Interés Social, en unidad habitacional, la vivienda unifamiliar se caracteriza por estar pintada de color rojo y blanco en su fachada.

Esta zona de habitación es la más antigua de la delegación Iztacalco, en ella se encuentran monumentos históricos, iglesias, plazas tiene trazo urbano de "plato roto" la mayoría de sus calles, es importante mencionar que las viviendas han sobrevivido al desarrollo urbano es decir conservan sus características físicas estructurales, los residentes de estos pueblos adornan sus casas en color rojo - blanco y rojo - blanco por tradición.

En los pueblos La Asunción y De la Cruz, se localizan plazas, iglesias y monumentos históricos, la vivienda es antigua regular en su totalidad el trazo de las calles es de plato roto, son calles angostas y no permiten el tránsito de autos no sucede en las avenidas principales sin embargo estas calles son muy agradables para los que disfrutan caminar, la vivienda muestra deterioro bajo y se observa redesarrollo, sobre la calzada de la Viga y la calle de Tezontle y Santiago, se ubica lo que anteriormente era el primer cuadro de la delegación el primer cuadro Municipal, que ahora esta ocupada por escuelas públicas; aún se conserva la iglesia y otros edificios de la misma época que son utilizados para oficinas y comercio local, a lo largo de la Calzada de La Viga hay comercio informal y local así como a lo largo de la calle de Tezontle que atraviesa el pueblo. Los Templos de esta zona son el de San Matías que fue una de las primeras construcciones religiosas, fue fundado por los misioneros franciscanos en el siglo XVI, siendo la construcción actual del siglo XVIII, la portada responde al estilo barroco estípite, en el templo fueron catalogados como monumentos históricos muebles, 18 esculturas y 7 pinturas. Ermita o Bóveda de la Virgen de la Guadalupe la fachada corresponde al siglo XVIII es construcción de pequeñas dimensiones mide 8.5 por 6.5 metros en su interior fue catalogada como monumento histórico mueble una pintura al óleo de la Virgen de Guadalupe del siglo XVIII. Ermita o Bóveda de la Asunción es similar a la Ermita de la Guadalupe en sus dimensiones, bóveda y materiales la construcción data del siglo XVIII

En esta zona los pueblos de San Pedro y San Francisco Xicaltongo, ubicados en el noreste, tienen traza urbana reticular, la vivienda es regular y económica unifamiliar con comercio vecinal sobre las avenidas más transitadas y un campo deportivo al interior de San Francisco, los cambios más notorios son las mejoras en la infraestructura de las colonias. En San Pedro se encuentra el cementerio de San José que alguna vez fue potrero de la zona.

En los pueblos de Santiago Norte y Sur la vivienda es económica unifamiliar unifamiliar con viviendas en vecindad en las calles cerradas del Barrio, incluso por demanda de Interés social sobre las calles Playa Rosario, Playa Erizo, Q. Inclán y en la esquina de estas dos se ubica la Fabrica de refrescos PEPSI. En el resto de las colonias, entre las calles de Santiago y Playa Erizo, tienen demanda económica sin embargo el tipo de construcción de la vivienda se nota que fue hecho con base en un plano arquitectónico y denota una estructura urbana mejor que en otras colonias.

A lo largo de las calles Reyes, Recreo, y Francisco I. Madero las casas de habitación está asociadas a comercio vecinal, destaca la venta de alimentos preparados en Canal de la Viga y un mercado público ubicado sobre la calzada de la Viga, cerca del centro de barrio.

En la calle Recreo hay un porcentaje considerable de vivienda en obra negra y una tendencia a ser económica alta.

En estos pueblos hay otra actividad que es importante para la zona, dicha actividad es la venta de madera, sobre la avenida Santiago se extiende en sentido noreste hasta la avenida Molina Enríquez, formando un corredor especializado en la venta de madera y la renta de cimbra para la construcción.

En Xicotla en este pueblo se ubica la Plaza San Sebastián (características iglesia y kiosco) la vivienda a su alrededor es antigua regular el resto de la vivienda es económica y de interés social esta última se ubica sobre la avenida Plutarco y las Calles las unidades Habitacionales son de inversión privada y pública, el comercio local y la venta de autos y camiones de carga, el resto de la vivienda está en proceso de deterioro, la accesibilidad es al interior solo las avenidas Plutarco y la viga comunican al pueblo favorablemente, sus calles son de trazo urbano irregular.

En Reyes es habitacional con comercio local sobre Plutarco y Troncoso, tiene unidades habitacionales así como lotes con vivienda precaria en vecindad e industria ligera localizada entre las avenidas Plutarco y Francisco del Paso y Troncoso, el resto de la vivienda es económica (hacia el interior), con una pequeña iglesia y kiosco, como si fuera una pequeña ciudad central, las casas están pintadas con blanco y amarillo.

En los límites de la colonia, sobre Troncoso, la vivienda es económica en proceso de deterioro.

El uso predominante es habitacional sin cambios en el interior, sin embargo en las avenidas Plutarco y Troncoso se localiza nuevo comercio local y

Equipamiento escolar medio privado. Las calles al interior a diferencia de los caminos antes descritos comunican mejor a esta zona.

El pueblo de San Miguel y la colonia Jardines Tecma tienen características comunes como lo es el tipo de vivienda y el trazo urbano de las calles que es regular lo que representa mejor accesibilidad para las colonias las avenidas principales son el eje 3 oriente Francisco del Paso y Troncoso, Tezontle y la avenida de Las Torres, la vivienda es predominantemente económica, combina unifamiliares con edificios en interés social y vivienda precaria aislada en calles adas, el comercio es vecinal al interior y sobre la avenida Tezontle, el comercio local se observo en la avenida Francisco de Paso y Troncoso.

Las vías de acceso, como ya se ha mencionado en particular para cada pueblo, que un poco conflictivas por la traza urbana, son de baja intensidad al interior y conectan favorablemente a esta parte de la delegación con el resto de la ciudad; las vías principales son el eje 3 oriente Francisco del Paso y Troncoso, el eje 4 sur Plutarco Elias Calles, Tezontle y la avenida de las Torres, embargo, es más fácil transportarse a pie, o en caballo como aun lo hacen algunos de los residentes de los pueblos; la avenida Santiago y Tezontle son las principales conectores, además del sistema colectivo metro con la estación Coyuya entre Troncoso y Plutarco.

## **SANTA ANITA.**

El desarrollo de esta colonia se origino a partir de la transformación de un ejido en un centro de población que aumentaría el número de viviendas para la población de Iztacalco

Esta colonia es parte de los pueblos antiguos de Iztacalco sin embargo no tiene las mismas características de edificación que en los Pueblos, se ubica en la parte noroeste de la delegación, al norte de los Pueblos antiguos, entre las avenidas Viaducto Miguel Alemán, Francisco del Paso y Troncoso, Plutarco Elias Calles y la Calzada de la Viga, en esta colonia se combina la vivienda económica unifamiliar y plurifamiliar, además combina industria ligera y equipamiento escolar y de transporte.

Es importante mencionar que en el Programa de Barrio de 1981 las colonias Santa Anita y La Cruz eran lo que es hoy Santa Anita, la avenida que origina esta división es la avenida Coyuya.

Esta colonia se dividió en tres áreas, la primera en la parte este, entre las avenidas Viaducto, Francisco del Paso y Troncoso y Coyuya, combina vivienda de Interés Social en unidad habitacional, en los límites de la unidad se ubica un comercio e industria ligera, todo lo anterior en la parte sur y en la parte norte vivienda económica unifamiliar, con un grado de deterioro medio, e Industria ligera y equipamiento recreativo (el Jardín Coyuya) así como comercio vecinal y equipamiento escolar.

área centro, entre las avenidas Coyuya, Congreso de la Unión y Plutarco E. Calles; Al norte se ubican instalaciones del transporte público metro (líneas 8 y 9) y vivienda de interés social y económica unifamiliar; En la parte sur predomina vivienda económica unifamiliar y vecindades en lotes pequeños, con deterioro medio marcado, en combinación con la vivienda se ubica el comercio vecinal y al sobre la avenida Congreso de la Unión y equipamiento escolar e industria sobre la avenida Plutarco E. Calles.

área tres, entre las avenidas Viaducto M. Alemán, Congreso de la Unión, Plutarco E. Calles y la calzada de la Viga, se combina vivienda económica unifamiliar y de interés social en unidad habitacional; en la parte centro de esta zona se ubica un pequeño centro de barrio, entre las calles de Hidalgo y Siliano Zapata, donde esta ubicada una Iglesia y un edificio de Gobierno con características físicas parecidas a los Palacios de Gobierno, que se encuentran en los centros de las ciudades; la vivienda que se encuentra en los alrededores es económica en vecindad en proceso de deterioro con pequeñas calles de acceso exclusivamente peatonal, combina unidades habitacionales de interés social en las que no cuenta con estacionamiento; la parte sur es también de vivienda económica unifamiliar, con grado de deterioro medio y combina comercio vecinal sobre la calzada de la Viga.

La accesibilidad en esta colonia es benéfica para comunicar esta parte de la delegación con el resto de la ciudad, especialmente se tiene acceso muy rápido al centro, y permite que la localización de servicios de talleres, sobre la calzada La Viga, sea favorable y de tradición para la población de Iztacalco.

## COLONIAS POPULARES

Estas colonias están ubicadas en la parte centro de la delegación, porque son antiguas y dadas sus características se catalogaron como populares porque tienen características de estructuración urbana y física similares. Gabriel Ramos Millán, Gabriel Ramos Millán Ampliación, Gabriel Ramos Millán, Gabriel Ramos Millán Amadero, Gabriel Ramos Millán Tlacotal, el Recreo, Magdalena Mixhuca, Valentino Rosas, Jardines Tecma, Zapata Vela, El Rodeo y Cuchilla Agrícola Industrial.

Estas zonas que ocuparon en el siglo XIX eran utilizadas para la producción de papas y, en menor medida, para la producción de maíz, hasta los años 40 y 50.

Los principales asentamientos se dieron en lo que hoy es Av. Río Churubusco, Canal de la Viga, y Viaducto Río Piedad, donde las viviendas estaban construidas con materiales ligeros, como cartón o laminas, dándole las características de vivienda rural.

ra el desarrollo de este conglomerado de colonias fue fundamental la construcción de la Ciudad Deportiva y la transformación de los canales de aguas gras en vías rápidas, con esto el proceso de urbanización adquirió un verdadero impulso, ya que además se introdujeron los servicios públicos sicos.

la construcción de las avenidas produjo significativos conflictos entre el gobierno capitalino y la población establecida en las áreas a ser expropiadas; ya que, a pesar de ser considerada paracaidista por los ejidatarios, estos se negaron a salir por lo que el gobierno decidió relocalizarlos dando como resultado la conformación de las colonias de este conjunto, las viviendas que los grupos de gente comenzaron a edificar eran de auto construcción.

Actualmente en este conjunto el uso de suelo predominante es la vivienda económica unifamiliar. Las viviendas establecidas a lo largo de las calles nominadas como Orientes están asociadas a comercio vecinal, (tiendas de arrotos, farmacias, tortillerías, tlapalerías y papelerías) y los sures en cambio están destinados a casa habitación (económicas unifamiliares con la combinación de algunos edificios plurifamiliar) así como los localizados en Av. Río Churubusco (Eje 4 Oriente), que son plurifamiliares privados, Av. Río Churubusco (Circuito Interior), Eje 3 Oriente (Francisco del Paso y Troncoso) y Av. Calzada de la Viga, la excepción es sur 16 y sur 8 que están relacionadas al comercio vecinal.

Por otra parte también se encuentran varias unidades habitacionales, destacan por su extensión, las ubicadas sobre Av. Canal de Tezontle y Churubusco y la Avenida Plutarco E. Calles y Francisco del Paso y Troncoso.

## **COLONIAS CON EL APELLIDO RAMOS MILLAN**

Las colonias denominadas Ramos Millán tiene el trazo urbano reticular, las manzanas son pequeñas para dotar de vivienda a más gente, con un tamaño del lote más pequeño; las características de las edificaciones son similares entre las colonias, son totalmente de autoconstrucción y se encuentran en proceso de deterioro en algunas áreas al interior de las colonias; en cambio en otras se conserva dominio del deterioro, se presenta redesarrollo en áreas puntuales destinado al comercio.

La población de estas colonias en general recibe menos de dos salarios mínimos de ingreso mensual, de acuerdo a los datos del censo, lo que puede causar desventajas para los residentes que quieran mejorar su vivienda; por otro lado puede indicar que la construcción de la vivienda fue por partes, es decir que se construyó un cuarto, como primer paso, para después seguir con las siguientes etapas de la construcción de la vivienda, es decir autoconstrucción, siempre y cuando los ingresos monetarios lo permitieran.

vivienda es económica, en deterioro y en algunas se presenta hacinamiento (vecindades), no se observan cambios en el uso de suelo, sólo mejoras en la estructura y los servicios básicos.

se observa redesarrollo, el comercio sobre Churubusco es local y el que sea al mercado publico de la zona es vecinal.

la colonia Ampliación Gabriel Ramos Millán se caracteriza por tener una zona de equipamiento escolar, de nivel básico, medio y deportivo, en una área vecinal, cercana a esta misma hay una plaza comercial pequeña, sin tienda de ropa, con servicios financieros y médicos especializados y comercio local localizado sobre Tezontle, la vivienda que la rodea esta en deterioro y es económica en lotes pequeños.

la colonia de vivienda económica, en deterioro, se observa redesarrollo por la construcción de plurifamiliares realizados por empresas privadas sobre Churubusco y una unidad habitacional de interés social entre Tezontle y Churubusco.

la colonia Tlacotal el uso de suelo predominante es la vivienda económica familiar, se combina con el uso comercial vecinal, de equipamiento y con vivienda precaria en vecindad aislada, así como una pequeña zona de industria para localizada entre las avenidas Plutarco y Francisco del Paso y Troncoso, esta área se combina comercio local, sobre la avenida Troncoso se localiza la estación del metro Coyuya de la línea 8 del metro, la vivienda que rodea a esta zona es unifamiliar y plurifamiliar.

las avenidas principales son Plutarco Elías Calles y Río Churubusco.

la colonia Bramadero se localiza el edificio de la delegación Política (la Plaza Juárez), el Ministerio Público y otro equipamiento escolar; detrás de la delegación, a lo largo del eje 4 Sur (Té), se ubica comercio vecinal y local, es una zona importante de redesarrollo sobre esta avenida, papelerías servicio de fotocopiado y venta de comida rápida representada por McDonalds cuya sucursal se encuentra localizada en una mini plaza comercial en la que también existen servicios de bancos; se localizan también algunos servicios administrativos, escritorios públicos, fondas, como complemento a la Unidad Profesional Interdisciplinaria de Ingeniería Ciencias Sociales y Administración (UPIICSA); el resto de la colonia es predominantemente habitacional (viviendas económicas unifamiliares), el proceso de deterioro es marcado, muchas de las viviendas no tienen terminados los acabados y no se observan cambios, las manzanas donde se concentra son muy pequeñas, con relación a otras colonias, sin embargo las manzanas que tienen equipamiento destacan por su tamaño (ver mapa); al interior de la colonia con comercio vecinal combina equipamiento escolar básico, en la misma manzana, y la otra es un mercado publico en franco deterioro físico, en este mercado la venta es de segunda mano.

las vías de comunicación interiores son muy pequeñas y solo se utilizan en un solo sentido, pero comunican favorablemente con las avenidas principales como Churubusco, Tezontle y Té.



## VENTINO ROSAS

La colonia se ubica al sur de la colonia Ramos Millán Tlacotal las manzanas son notablemente mayores a las antes descritas, porque son resultado de un asentamiento de inversión privada, el tipo de vivienda es el mismo, económico unifamiliar, con proceso de deterioro (observado en campo) en algunas manzanas se pudo notar sistema de alarma vecinal en algunas calles que conectan con la avenida Tezontle, combina únicamente equipamiento escolar y comercio vecinal sobre la avenida Tezontle y Recreo.

Las avenidas principales son Recreo, Oriente 110 y 116 las cuales comunican a San Francisco del Paso y Troncoso en donde también se encuentra el metro con la estación Iztacalco.

## MAGDALENA MIXHUCA

Está ubicada entre Canal de Churubusco, la avenida Añil y limita con la colonia Ramos Millán y las calles sur 167 y oriente 106. En su origen perteneció al ejido de la Magdalena Mixhuca, fue planeada como indemnización para los ejidatarios para construir la Ciudad Deportiva, es pequeña y combina equipamiento escolar y una iglesia local que además da servicio a las colonias vecinas, el comercio vecinal y la vivienda es económica unifamiliar con algunos edificios multifamiliares resultado de una inversión privada los cuales están ubicados sobre la calle sur 189 y Añil.

## RODEO Y CUCHILLA AGRICOLA ORIENTAL

Ubicada entre las calles oriente 217, sur 12, Canal de Churubusco y Río Amarillo su trazo es reticular y la forma de la colonia es triangular y muy pequeña con relación a las otras colonias ya descritas, fue un asentamiento regular, combina uso de suelo habitacional (económico unifamiliar) con comercio vecinal en corredor, sobre la calle Ernesto P. Uruchurtu y Ferrocarril de Río Frío; entre 1990 y 1995 se incrementaron las actividades en este corredor, la venta al por menor así como servicios de estéticas, restaurantes, loncherías fondas y servicios médicos; en esta colonia se observa vivienda habitacional y multifamiliar, un edificio de industria (que ya no está en servicio) es muy común encontrar vivienda en vecindad en malas condiciones.

Esta ubicada al norte del Rodeo forma también un triángulo entre las avenidas Canal de Churubusco, el Viaducto y oriente 217, fue resultado de un asentamiento irregular la vivienda es predominantemente económica habitacional unifamiliar en deterioro combina comercio vecinal al interior y sobre la avenida Canal de Churubusco donde además se localiza servicio de talleres de reparación para autos al sur de la colonia hay equipamiento escolar básico, se beneficia del Viaducto y el Canal de Churubusco por ser las avenidas arteriales, que además conectan con la avenida Ignacio Zaragoza, sin embargo la circulación al interior es privada a excepción de la calle sur 2 A por donde circulan rutas de microbuses su destino es la estación pueblo del metro línea 9,

as rutas también los comunican con la central de abastos y la colonia el Rodeo.

## **PATA VELA**

Se ubica entre las avenidas Apatlaco, Canal de Churubusco, Tezontle y Río Churubusco limita con la delegación Iztapalapa y la Central de Abastos. Es una colonia que combina dos usos de suelo, vivienda y equipamiento que forman grandes áreas; la vivienda se encuentra en la mayor parte, es de tipo económico familiar, sobre la avenida Tezontle, particularmente esta vivienda tiene forma de pequeñas privadas con andadores; al interior, en la parte sur, entre avenida las Torres y Apatlaco, la vivienda es de interés social y económico unifamiliar y deterioro marcado, entre estas se ubica un área deportiva (sobre un manantial), en otra manzana que hace esquina con el circuito interior y la avenida Apatlaco se localiza equipamiento de la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica; por último sobre la avenida Circuito Interior Río Churubusco, se ubica la Escuela Nacional Preparatoria No 2 y las oficinas administrativas de la DGCOH.

Las vías de acceso principales son Río Churubusco, Canal de Churubusco y Tezontle, dentro de la colonia existen muy pocas calles para la circulación de vehículos, esta zona es la más deteriorada que se observó.

La accesibilidad de las colonias populares es benéfica para la población que ahí vive porque los comunica con el resto de la ciudad y más importante con la Central de Abastos, pero no favorece el redesarrollo al interior de las colonias, es decir que no pueden formarse corredores urbanos, como es el caso de la colonia Agrícola Pantitlán.

Sobre las avenidas principales, como Plutarco Elías Calles, Río Churubusco, Canal de Tezontle y Francisco del Paso y Troncoso, el desarrollo del comercio es más favorable, así como los servicios y los equipamientos de gobierno porque estas vías son de circulación primaria y secundaria por lo que la comunicación es más favorable.

## **AGRÍCOLA ORIENTAL y AGRÍCOLA PANTITLÁN.**

### **AGRÍCOLA ORIENTAL**

Se ubica al oriente de la delegación su límite son las avenidas Ignacio Zaragoza, Río Frío eje 3, Canal de San Juan (periférico) y la colonia el Rodeo. La colonia Agrícola Oriental posee la mayor superficie respecto a otras colonias que conforman el resto de la delegación, además de ser la más poblada, con el índice de densidad más alto y la mayor parte de la población que reside en esta colonia no recibe más de dos salarios mínimos al mes de acuerdo a los datos del censo de población de 1990.

erior a su urbanización, alrededor del siglo XX, La colonia Agrícola Oriental ba compuesta por ejidos agrícolas, los cuales sólo algunos producían maíz, y hortalizas. Estos ejidos eran terrenos de extensiones considerables, eriormente fueron divididas en pequeños lotes para su venta a precios bajos manera ilegal.

colonia en sus inicios no contaba con los servicios básicos, además de ser ada por constantes tolvaneras producto de la presencia de extensas áreas anos, lo cual la hacia poco atractiva para asentamientos humanos.

a década de los cuarenta, con la gran migración hacia la ciudad de México rveniente del interior del país, la compra de terrenos tuvo un fuerte incremento r ende, un proceso de urbanización; en la zona se dio generalmente la auto strucción, evolucionó hasta convertirse en una zona completamente ifuncional, con todos los servicios públicos y con una infraestructura vial que omunica con el resto de la ciudad.

la totalidad de la colonia predomina la vivienda económica, específicamente las avenidas Sur 8, Sur 12, Sur 20, Sur 24 y Ferrocarril de Río Frío; la anda esta asociada al comercio especializado de baja jerarquía (tortillerías das de abarrotes refaccionarias, farmacias, panaderías, papelerías alerías y venta de alimentos, talleres, vulcanizadoras, herrerías, vidrierías, cerías, carpinterías, radiotécnicos y talleres mecánicos), servicios de salud ratorios y consultorios médicos y odontológicos particulares) y servicios onales (estéticas, peluquerías y gimnasios).

o largo de la calzada Ignacio Zaragoza, se localizan algunas industrias ligeras ricas de azulejos, cocinas integrales, vidrios, plásticos, confección de ropa ructuras metálicas y de madera, cámaras fotográficas donde también se liza simultáneamente la venta al público, en mayoreo y menudeo, de sus ductos.

almente se localizan servicios financieros y comercio especializado de baja rarquía como la venta de automóviles sobre la misma calzada, a lo largo de r 8 o la calle Oriente 253. Algunas viviendas de esta zona se encuentran svalorizadas, dado su alto grado de deterioro, por lo que los dueños las han esto a la venta.

el tramo de la calzada Ignacio Zaragoza, a partir del eje 5 oriente Javier Rojo rmez, hasta Viaducto Río Piedad, esta conformado por industrias ligeras rbricación de estructuras metálicas, azulejos, elaboración de refrescos y mpuestos electrónicos) cuyas instalaciones incluyen bodegas y áreas de rducción, hasta la calle Sur 4.

lo que se refiere a las calles denominadas con nombres de orientes, edomina la vivienda económica; en donde las que se localizan cerca de los res, están asociadas a comercio especializado de baja jerarquía. En el eje

nte Javier Rojo Gómez, Avenida Canal de San Juan, se localizan viviendas familiares pero de manera aislada.

En esta colonia la accesibilidad beneficia la concentración del comercio al por menor, (en corredores urbanos) y es en esta donde también se observa la concentración de los servicios, (veterinarios y médicos, restaurantes, bares, centros recreativos, deportivos y servicios de reparación y mantenimiento automotor). En cuanto a industria, es del tipo de transformación de metales y productos alimenticios en naves industriales y además de pequeña industria (carpenterías, tortillerías).

La Agrícola Oriental combina industria ligera y vivienda económica en proceso de cambio, no presenta deterioro marcado, pero sí cambios puntuales de unifamiliar a plurifamiliar.

La vivienda se mezcla con vecindades, algunas de ellas son precarias, especialmente las ubicadas en las manzanas que tienen industria.

En el resto de las manzanas sólo se observan cambios y mejoras en el equipamiento deportivo.

Existen manzanas, en áreas aisladas, donde había industria y se ha desarrollado vivienda plurifamiliar y de interés social, por ejemplo sobre Sur 20 y entre 233, la otra se ubica entre Sur 16 y Sur 12 sobre Oriente 233 y Sur 20 entre Oriente 245.

Las áreas que presentan desvalorización están sobre Sur 20, entre Oriente 247 y Oriente 255, donde se ubican las unidades habitacionales de interés social de FONAVIT; en otra manzana ocurre lo mismo, es la ubicada entre Oriente 259 y Sur 12A.

Las manzanas localizadas entre Tezontle y Canal de San Juan, hasta Sur 20, tienen características de interés social unifamiliar en proceso de transformación, sin embargo otras están en deterioro.

Alrededor de esta vivienda, existe la del tipo económico unifamiliar, sobre Canal de San Juan se ha desarrollado comercio local y vecinal en pequeña escala.

La zona de mayor valor está sobre la calzada Ignacio Zaragoza, en donde el comercio es especializado y local, a diferencia del localizado en Rojo Gómez y los corredores urbanos, como en Sur 16 y Sur 12.

Existen dos manzanas de equipamiento, es un deportivo (Leandro Valle), la otra es de equipamiento escolar y de gobierno.

## **AGRÍCOLA PANTITLÁN.**

En la continuación de la colonia Agrícola Oriental, se ubica en la parte noreste de la delegación limita con el estado de México municipio de Nezahuatcoyotl y la delegación Venustiano Carranza, es de origen rural, más tarde se transformó a residencial, mezclado con industria, su superficie no es mayor a la colonia ya mencionada.

po de vivienda es económico en la mayor parte incluso se mezcla con stria ligera (dedica al embotellamiento de bebidas, producción de alimentos as), además hay un claro predominio de bodegas que están mezcladas con nda económica.

tro de esta colonia existe una superficie, entre Ignacio Zaragoza y Río rubusco, representativa de unidades habitacionales, ya que ocupa una rficie muy amplia dedicada al Interés Social, en la observación de campo no precio nombre de la unidad, solo se sabe que el organismo responsable de onstrucción es Infonavit.

e la avenida Río Churubusco y Talleres Gráficos, se ubican las instalaciones metro (cambio de trenes y mantenimiento), correspondiente a la línea, 5 que an parte del paradero PANTITLÁN, las cuales se ubican en la parte este y norte de la zona, se mezcla también con vivienda económica.

estas colonias se puede encontrar equipamiento principalmente de cación básica (primarias, secundarias y jardín de niños) y de salud (clínica y ultorios médicos); el comercio es de baja jerarquía y servicios tales como cos y personales.

re la calzada Ignacio Zaragoza y parte de la calle 7, existe comercio ecializado (como zapaterías, tiendas de autoservicio, de muebles y trónicos (Elecktra y Viana), también equipamiento educación medio nalep), e Industria de alimentos.

zona de la Agrícola Pantitlán, para una mejor descripción, se dividió en tres as.

la parte norte, delimitada por Av. Xochimilco, Calle 7 y Río Churubusco, ste predominio de industria ligera con vivienda económica unifamiliar y de rés social, equipamiento y servicios como bancos y hoteles, así como mercio vecinal y local.

zona centro, dividida por Río Churubusco Av. Xochimilco, Av. Norte y Calle se encuentra vivienda económica unifamiliar con mayor predominio, existe más vivienda de interés social, cuenta con equipamiento escolar y de nsporte, donde se ubica el cambio de trenes del paradero Pantitlán de la línea del metro.

zona sur, entre las avenidas Norte, Churubusco, Ignacio Zaragoza, y calle 7, mprende unidades habitacionales de interés social, entre las avenidas rubusco y Zaragoza hasta la calle 1, combinada con industria ligera de mentos y vivienda económica unifamiliar; el resto de la zona cuenta con vivienda económica unifamiliar, entre las calles 3 avenida México, Zaragoza y lle 1 se ubican unidades habitacionales de interés social, además del

ercio local, sobre Zaragoza y la calle 7, así como industria ligera y bodegas, erior de la zona.

vías de comunicación dentro de las colonias son buenas, comunican con el o de las colonias favorablemente así como con las delegaciones vecinas y el do de México, estas vías son transitadas por camiones y trailers que llevan productos de las fabricas que ahí se ubican, las principales vías son: goza, el Periférico, Viaducto, Churubusco en donde el cambio de uso es notable.

re algunas de estas vías se localiza comercio vecinal y local.

áreas en franco deterioro están localizadas en la avenida Churubusco en de se ubica vivienda de interés social, unifamiliares económicas, industria y equipamiento de transporte (las vías de cambio del metro de la terminal titlán) .

zona habitacional no presenta cambios positivos o mejoras en las strucciones.

colonia combina industria y vivienda en proceso de deterioro, la industria es ra y de bodegas; en la colonia existe equipamiento escolar distribuido en rzanas estratégicas.

banda de valor más importante es la calzada Ignacio Zaragoza, el comercio especializado combinado con equipamiento escolar medio así como servicios ncieros.

ore la calle 7 se localiza comercio local y equipamiento de salud medio.

áreas de desvalorización son las unidades habitacionales, entre Zaragoza y urubusco.

## **GRANJAS MÉXICO.**

ta es otra de las colonias grandes en la delegación se ubica entre las colonia nta Anita Ramos Millán y la Ciudad deportiva así como el Viaducto y la egación Venustiano Carranza. Anterior al desarrollo industrial que existe en a colonia, el área estaba compuesta por ejidos, que en su mayoría producían íz y otros granos, como el trigo, además de hortalizas; los asentamientos an aislados, compuestos por viviendas con características predominantemente ecarias.

ando se entubaron el Río Churubusco y el Río Piedad, por ser de aguas gras, se formaron dos de las principales avenidas en Iztacalco por lo que el ea fue considerada atractiva para el establecimiento de industria ligera edicada a la confección de ropa, fabricación de muebles y colchones, oductos de plástico estructuras metálicas y producción de alimentos dulces yocolates, bebidas, productos farmacéuticos, pinturas, cartón, papel) y artes áficas, debido al mejoramiento en la accesibilidad para el transporte pesado.

calada entre la zona industrial, se ubica vivienda económica unifamiliar y nda en vecindades, a lo largo de las calles como Azúcar, Brea, Chicle, ra, y parte de Añil, esta asociada al comercio vecinal (papelerías, centros piado, tiendas de abarrotes, tortillerías y comedores económicos).

ción se ubican algunas unidades habitacionales, de poca extensión, sobre avenida Plutarco E. Calles, combinadas con comercio local e industria sobre misma avenida.

se localiza en el eje 4 Sur (Plutarco Elías Calles), en su tramo que cruza el Oriente (Francisco del Paso y Troncoso), una sobresaliente área dedicada a servicios financieros (bancos).

importantes de mencionar por la extensión que ocupa la presencia de la ta Satélite Oriente de Abastecimientos de PEMEX, la Clínica 21 del IMSS, la cción General de Obras Hidráulicas de la CNA y la UPIICSA (Unidad disciplinaria de Ingeniería, Ciencias Sociales y Administración), cuya área riormente era destinada al pastoreo de ganado vacuno.

calles interiores de la colonia son pocas, a diferencia de otras colonias, por una zona industrial las calles son también muy largas y relativamente días favorables para el transporte pesado y muy accesibles con el resto de la lad, principalmente por Añil, Plutarco E. Calles y Churubusco (Circuito rior).

anterior se explica en tres zonas es decir la colonia se divide en: Este, ntro y Oeste para una mejor explicación.

la parte oeste de la colonia, que esta limitada por las avenidas Añil, Té y urubusco, se localizan industrias manufactureras de ropa y electrónicos, junto el comercio complementario, la vivienda es del tipo económico unifamiliar, importante mencionar que las unidades habitacionales, que en algunos casos sustituido a la industria, ocupan un área mayor que la vivienda unifamiliar lo e da valorización a esta zona.

ta ubicada también UPIICSA (escuela de nivel medio superior), en sus ededores se ubica comercio vecinal complementario para el equipamiento colar y la industria manufacturera, sobre la calle de Canela, el comercio mplementario se presenta también para el edificio de Hacienda, ubicado sobre calle de Resina (de atención al público en general a escala regional).

bre avenida Té hay comercio vecinal complementario a la delegación y a las ueladas ubicadas detrás de esta, así como a la fabrica de ropa (papelerías ritorios públicos y venta de ropa), además recientemente se establecieron cinas del gobierno del departamento de agua, de atención al público en neral; sobre Churubusco se ubican las industrias de ropa y electrónicos, así mo el comercio complementario a estas y servicios, como lo es un Hotel icado entre las avenidas Añil y Circuito Interior.

ona centro de la colonia es industria ligera combinada con vivienda económica unifamiliar y plurifamiliar sobre el Circuito Interior, y equipamiento escolar. En el interior predomina la industria ligera, el equipamiento escolar, la vivienda económica algunas de estas en vecindad también comercio vecinal en la calle de Centeno y una oficina de gobierno de atención al público a escala municipal (Registro Agrario) sobre la calle de Azafrán, en esta zona sobre el arco se ubican las instalaciones del Grupo Radio Centro.

En esta zona combina industria ligera y vivienda económica unifamiliar y equipamiento escolar, en esta zona se ubican cinco bancos en línea o cercanos a ellos, también combina comercio local sobre la avenida Francisco del Paso del Ponco además la segunda sección de la Reforma Agraria en la calle de Canela.

Sobre la calle de Chile esquina con Plutarco hay equipamiento recreativo y de seguridad, sobre esta misma se ubica comercio vecinal.

En la colonia Granjas México las manzanas muestran modificaciones a la industria, transformación de edificios deteriorados a nuevos, como los ubicados en las calles de Churubusco y Añil, y también se presenta la transformación de viejos edificios de industria a conjuntos habitacionales plurifamiliares.

Dentro de esta zona hay vivienda económica en deterioro y vecindades.

Se observó que en la calle de Canela, los diversos usos de industria, vivienda y equipamiento de la JPIICSA se combinan con comercio complementario, lo que la convierte en una pequeña área de valor.

En la parte poniente de la colonia el deterioro de la industria es más notable, no se observó modificación alguna en los edificios; la vivienda esta intercalada entre los edificios de industria, aunque no presenta un deterioro marcado, también se observó varias vecindades, algunas más deterioradas que otras; sobre la avenida Plutarco Elías Calles se ubican algunas unidades habitacionales, equipamiento de telecomunicaciones y de salud de nivel medio.

En esta parte de la colonia esta ubicada PEMEX (es una instalación de almacenamiento y transferencia de combustible), comparte colindancia con equipamiento de salud de nivel alto y comercio local.

Sobre Río Churubusco se ubican locales de industria ligera y equipamiento de salud de nivel medio.

## **COLONIAS FORMADAS POR UNIDADES HABITACIONALES**

Esta colonia limita con la delegación Iztapalapa y las colonias Zapata Vela, Los Millán y los Pueblos Antiguos. A partir de 1973, con la inauguración de la Unidad Habitacional INFONAVIT Iztacalco, una de las más grandes del país, comienza el proceso de construcción de diversas unidades habitacionales de interés social. "Dúplex" y multifamiliares, financiadas por INFONAVIT.



importante destacar que algunos proyectos de unidades habitacionales, de la delegación, se llevaron a cabo por la presión que ejercieron los usos que se establecieron irregularmente, tal es el caso de los Picos de Iztacalco y del Campamento 2 de Octubre.

El tipo de suelo que predomina en esta área es la vivienda de interés social, en la unidad habitacional INFONAVIT-IZTACALCO, ubicada entre las avenidas Tezontle, Apatlaco, Churubusco y Francisco del Paso y Troncoso; así como se localiza comercio especializado de baja jerarquía y servicios (de taller) en Av. Apatlaco, especialmente vulcanizadoras y talleres mecánicos.

Una característica peculiar que se observa en la mayoría de las unidades habitacionales, es que en la planta baja de los edificios y al frente, en la manzana, se desarrolla comercio de baja jerarquía, predominando misceláneas, vulcanizadoras de zapatos y farmacias, estos comercios venden productos de primera necesidad.

Las vías de comunicación son: avenida Tezontle, Circuito Interior y Francisco del Paso y Troncoso como primarias; sobre esta última y Tezontle, se ubica la estación del metro Iztacalco de la línea 8. Estas avenidas también son utilizadas en el sistema de transporte colectivo de microbuses que comunican directamente con la ciudad.

## USOS IZTACALCO

La unidad Picos Iztacalco fue un asentamiento irregular por invasión, el tipo de vivienda que construyó el gobierno, a respuesta de esta invasión, fue de interés social al dúplex, se ha modificado su diseño con el paso del tiempo, las viviendas ahora tienen diferentes acabados en las fachadas y ampliación de cuartos en la planta baja.

En esta área con edificios de interés social esta ubicada entre las avenidas Tezontle y Troncoso, como en INFONAVIT, la vivienda es homogénea con modificaciones en las edificaciones, lo que las hace diferentes del tipo de interés social; en algunas áreas sobre Tezontle, los vecinos se han organizado para tener alarmas vecinales (el exterior de cada casa tiene un indicador luminoso), también sobre esta avenida se ubica comercio vecinal, en su interior se localiza un campamento escolar bajo.

Las principales vías de acceso son Oriente 116, Tezontle, esta avenida comunica con los Pueblos Antiguos y la delegación Iztapalapa, sobre esta manzana se localiza la estación del metro Iztacalco de la línea 8, Francisco del Paso y Troncoso son las otras vías primarias.

## CAMPAMENTO 2 DE OCTUBRE

En el Programa de Barrio de 1981 esta colonia se conocía como Santa Cruz; aunque no es propiamente una unidad habitacional, su origen fue a través de un

amiento irregular, para despojar a los dueños originales de sus predios y beneficio de particulares, se vendieron los lotes a las personas que fueron en la invasión, por ello las características habitacionales son de construcción, que las hacen ver ahora como económicas unifamiliares, con muros físicos marcados (observado en campo). La colonia cuenta con equipamiento escolar bajo y de salud bajo, así como comercio vecinal, algunas calles de acceso son peatonales al interior de la colonia, son pocas las calles que coinciden con las avenidas principales como Tezontle, Troncoso, Apatlaco y La Estación. Esta colonia limita con la delegación Iztapalapa.

## **COLONIAS RESIDENCIALES**

Esta zona abarca las colonias; Viaducto Piedad, Reforma Iztaccihuatl Norte y Sur, que se ubican entre las colonias Pueblos Antiguos, Viaducto Piedad, Santa Anita y la delegación Iztapalapa.

### **COLONIA VIADUCTO PIEDAD**

La colonia Viaducto Piedad se ubica en la parte noroeste de la delegación, entre las avenidas Viaducto, Tlalpan, Plutarco E. Calles y calzada de La Viga, en esta colonia predomina la vivienda regular unifamiliar y plurifamiliar cuenta con equipamiento de alarma vecinal en algunas calles, lo cual es notorio; esta combinada con equipamiento escolar y de gobierno, así como comercio local y vecinal, el equipamiento se ubica sobre Tlalpan y Coruña.

En la calle de Coruña, (la que divide a la colonia), se ubica un corredor de comercio local (tienda ISSSTE) y vecinal, los locales comerciales son de ropa, también se vieron afectados por el comercio ambulante del mismo producto, ahora está reubicado en un mercado público en el límite de la colonia con la delegación Benito Juárez y calzado; también hay equipamiento escolar (público y privado) y servicios (un banco y una oficina de gobierno), este corredor comienza en Tlalpan y termina en Molina Enríquez.

### **COLONIAS REFORMA IZTACCIHUATL NORTE Y SUR Y LA MILITAR Y LA ESTACIÓN.**

La colonia Reforma Iztaccihuatl Norte, se ubica entre las avenidas Plutarco E. Calles, Santiago y 1º de Mayo, donde la vivienda es regular unifamiliar, aunque algunas son de nivel económico conservadas, es decir que el grado de deterioro es bajo.

Las calles, de Plutarco a Molina Enríquez, fueron transformadas en andadores y donde se ubican áreas verdes, sobre las calles de tránsito para automóvil se ubica equipamiento escolar básico privado.

La Iztaccihuatl Sur, está ubicada entre las avenidas 1º de Mayo, la Avenida La Viga, Playa Pie de la Cuesta y Plutarco, con lotes de 300m<sup>2</sup> y con algunas características habitacionales de la colonia Reforma Norte.

Estas colonias tienen las mejores vías de accesibilidad de oriente a poniente, empleo en las avenidas con nombres de Playa; además hay calles cerradas, en sentido norte y sur, que forman pequeñas privadas dentro de las manzanas (esto es medida de seguridad para los vecinos que habitan en estas manzanas cerradas), sobre las cuales se localiza comercio vecinal y equipamiento básico, comunican favorablemente con las avenidas Plutarco E. Calles y la Avenida La Viga, las cuales a su vez comunican a la delegación con el resto de la ciudad.

La colonia Militar Marte, su origen fue un fraccionamiento residencial con manzanas regulares unifamiliares, en lotes de 300m<sup>2</sup>, en esta también se encuentran andadores en algunas calles, en los cuales se ubica un mercado público, comercio vecinal, así como vivienda plurifamiliar, comercio local y vecinal y equipamiento escolar medio privado, sobre la avenida Plutarco E. Calles.

La colonia Maestros de Iztacalco forma parte de la colonia Militar Marte, en la división este de la misma, el eje 1 norte es la división de las colonias; sin embargo las características de las edificaciones difieren poco de la Militar Marte, que la vivienda es regular y económica unifamiliar con grado de deterioro moderado y se encuentran unidades habitacionales de interés social. Esta colonia está limitada entre las calles Playa Erizo, Playa Villa del Mar, Molina Enríquez y Avenida La Viga.

## A CIUDAD DEPORTIVA

En 1950 el actor cómico Jesús Martínez "Palillo" ideó crear una Ciudad Deportiva, con canchas para diferentes prácticas, como parte de un proyecto para integrar en una asociación a los deportistas mexicanos a quienes quería ayudar, entre otras cosas, de un hospital para su atención médica.

Por decreto Presidencial el 20 de noviembre de 1956, fue expropiado el ejido de Magdalena Mixhuca, con una superficie de 2 millones 97mil 491 metros cuadrados.

El 16 de noviembre de 1958 se inauguró el inmueble que representaría el centro deportivo más grande del país y de Latinoamérica, albergando en su interior un estadión y decenas de canchas para diferentes especialidades deportivas.

En 1967 se iniciaron las obras para las instalaciones olímpicas se edificó el Estadio Olímpico, el Palacio de los Deportes y la sala de Armas (Reforma, Sábado 1 de agosto de 1998).

Este equipamiento es importante para la delegación porque es de nivel regional (junto con el Autódromo Hermanos Rodríguez) de nivel metropolitano (como el Estadio de los Deportes donde se llevan a cabo eventos internacionales y nacionales y el Foro Sol, ubicado a un costado del autódromo).

Las instalaciones deportivas y la Escuela de Educación Física es equipamiento deportivo de nivel medio, esta zona es la más grande, única en su género, en el Distrito Federal, las vías que le dan acceso son el circuito interior, el viaducto y el eje 3, las cuales conectan favorablemente a cualquier parte de la ciudad, además las estaciones del Metro Velódromo y Ciudad Deportiva la comunican con el resto de la ciudad por medio de ese transporte público.

Como ya se mencionó, sólo abarca una parte de la Ciudad Deportiva, ya que la otra mitad (donde se localiza el velódromo) pertenecía a la delegación de Gustavo Carranza.

## 8 ESTUDIO DE MERCADO

El mercado inmobiliario es definido por Goodall como “el mecanismo esencial de transacciones realizadas por los propietarios de bienes inmuebles y titulares de otros derechos reales, de una parte, y quienes desean arrendar o adquirir terrenos o edificaciones para su uso o disfrute, como vivienda, locales o emplazamientos comerciales o industriales” (Goodall 1974:9)

La estructura del mercado se compone por los inmuebles que son sustituibles entre sí, cuando se convierten en alternativas reales para un comprador potencial; si por el contrario, no son sustituibles, no entran en consideración del comprador y no interactúan con los que si lo usan.

Los bienes inmobiliarios, suelo y construcciones, reúnen ciertas características que los distinguen de otros bienes, además el funcionamiento de su compra y venta de los bienes inmobiliarios es distinto, por ejemplo al del automóvil.

La principal característica es que son inamovibles, por lo tanto su localización es un atributo muy importante y también la accesibilidad al resto del área urbana, a las zonas de trabajo, a la recreación, al comercio, las propias características del vecindario, los servicios e infraestructura disponibles.

Las variables como el volumen, la edad y la composición por tipo de inmuebles de las ofertas; el volumen y la composición de las transacciones y los precios de oferta y venta son cuestiones interesantes para el análisis del mercado inmobiliario y la reestructuración urbana que además permiten conectar los dos temas.

“La oferta puede usarse como un indicador de activación de un proceso de reestructuración, básicamente de salida de alguna actividad, los precios son un indicador de la dirección del proceso y de los posibles destinos de uso” (Kunz, 1995:32).

### DESCRIPCIÓN DE OFERTAS EN IZTACALCO

La información obtenida del diario El Universal en su sección aviso oportuno para venta y renta de inmuebles en el Distrito Federal ayudo a describir este apartado. La revisión se realizo en los años 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1990 y 1995 se tomo en cuenta el primer domingo del mes de diciembre o bien el final de año porque se considero era apropiado para observar un mayor número de ofertas.

Se observó que en la década de 1940, se registraron algunos terrenos en venta; sin embargo no se determino el precio por lo que no se puede saber en cuanto se vendía el metro cuadrado; las colonias donde se presentaron estas ofertas fueron: Agrícola Pantitlán, Viaducto Piedad y Granjas México.

Las ofertas que se localizaron fueron 17 de ellas 13 son terrenos y el resto vivienda; se pudo observar que, para uso habitacional, los metros de terreno eran

237, y hubo un caso en la colonia Agrícola Pantitlán, donde el terreno en venta era de 2500m<sup>2</sup>. De esta consulta podemos mencionar que las colonias en Iztacalco tenían cambios, con crecimiento de vivienda e industria.

En la década de 1950 las ofertas siguen siendo de terrenos en las colonias Agrícola Pantitlán, y Viaducto Piedad y se integran algunas ofertas de la colonia Reforma Iztaccihuatl Marte.

Durante este período se registraron sólo 5 ofertas, todas de terrenos lo cual demuestra crecimiento en la vivienda.

En la revisión de los años sesenta se observaron mas ofertas principalmente en terrenos en las colonias Viaducto Piedad, Reforma Iztaccihuatl y Reforma Iztaccihuatl Marte, donde los terrenos estaban anunciados de entre 197m<sup>2</sup> hasta 811m<sup>2</sup>.

El crecimiento continuo en la década de los setenta en donde se registraron ofertas para las mismas colonias y para las colonias Agrícola Oriental y Agrícola Pantitlán, en esta revisión había ofertas de casa habitación, sobre todo en la colonia Marte, en donde los precios eran más altos que los de la colonia Agrícola Oriental este aspecto se debe principalmente a la calidad del inmueble.

En estos años la oferta de terrenos prevalecía en la delegación, pero además se notó la integración de ofertas de vivienda unifamiliar, aunque en una proporción muy pequeña.

En la investigación de la década de los ochenta la oferta de terrenos y vivienda unifamiliar continua en mayor proporción a la observada, no se indica el precio de venta en la mayoría de las ofertas, sin embargo, en la colonia Agrícola Oriental y Pantitlán, las ofertas eran de terrenos de más de 1000m<sup>2</sup>.

Las ofertas indican que el crecimiento continuaba así como los cambios, es decir que una vez que se registro en el mercado una oferta, esta genero un nuevo uso.

La revisión de los años noventa y noventa y cinco señala que las ofertas registradas son para vivienda, departamentos, industria y algunos locales comerciales, sólo se encontró una oferta de un terreno, en la colonia Agrícola Pantitlán.

De entre las ofertas de venta y renta de vivienda en las colonias Reforma Iztaccihuatl, Viaducto Piedad, Agrícola Oriental, Santa Anita y el Pueblo de San Pedro Iztacalco. Se observo una con el precio muy alto en la colonia Santa Anita, el precio de las ofertas en las otras colonias decrece en comparación con la antes mencionada.

Las ofertas para industria se localizaron en las colonias Granjas México y Agrícola Oriental, en Agrícola Pantitlán se localizaron ofertas en bodegas,

El comportamiento del mercado en los años analizados indica movimiento de la población en la delegación, sobre todo en las colonias residenciales, no se presentó este suceso en las colonias populares con la misma intensidad, este resultado es consecuencia de que no se encontraron ofertas porque tal vez no fueron publicadas en la sección del periódico. Sin embargo en el levantamiento de campo se apreció principalmente renta en vivienda unifamiliar, departamentos, cuartos, locales comerciales y accesorias de la colonia Agrícola Oriental.

La oferta existente de locales industriales y bodegas muestra que se están dando cambios, al desplazar la actividad industrial por usos más eficientes o por vivienda o bien para bodegas comerciales, sobre las avenidas Ignacio Zaragoza y Calle 7.

## **9 TENDENCIAS DEL CRECIMIENTO**

La tendencia total de la zona es de valorización paulatina, con crecimiento vertical en donde la calidad de los materiales de la construcción varía según las posibilidades económicas de cada familia y evoluciona de acuerdo al momento económico que vive el país ya que en la época de carestía las construcciones se detienen y se quedan en obra negra, este crecimiento es lento pero que a falta de espacios libres para la vivienda no deja otra solución.

Las tendencias de crecimiento que se identifican para las colonias que forman a la delegación Iztacalco se describen a continuación por zonas, en aspectos generales la delegación sufre un estancamiento general del crecimiento espacial que tiende a dirigirse hacia el crecimiento de vivienda y la consolidación de los corredores comerciales de nivel local de las colonias populares, también se observa valorización de las colonias residenciales y en la Agrícola Oriental.

### **Zona Pueblos Antiguos**

La tendencia de crecimiento de esta zona está dirigida a la vivienda unifamiliar y plurifamiliar; se observa crecimiento de la vivienda en unidad habitacional y la consolidación de corredores comerciales y servicios en avenidas principales, dedicados a la venta de cimbra (por ejemplo en la avenida Tezontle) y de comida rápida.

Se observa una tendencia a la conservación de la vivienda antigua en el interior de los pueblos, al contrario de la vivienda localizada en los límites, la cual tiende a seguir como plurifamiliar en proceso de desvalorización (el caso de las Unidades Habitacionales), combinada con comercio local, servicios e industria, que ofrecen valorización, así como sobre las avenidas principales.

### **Zona de las Colonias Populares**

En esta zona la tendencia es el deterioro de la vivienda al interior de las colonias así como la consolidación y el redesarrollo de otras y la consolidación de los corredores comerciales de nivel local ubicados en sus avenidas principales.

Las colonias con tendencia al deterioro son las llamadas Ramos Millán, a diferencia de las colonias Juventino Rosas, Magdalena Mixhuca y Rodeo, las cuales tienden al redesarrollo y los cambios del suelo (como se ha observado en el Rodeo), en donde se está consolidando el corredor comercial de nivel local de la calle E. P. Uruchurtu, que producen cambios de vivienda por comercio, también generados por la influencia de la colonia Paseos de Churubusco y el centro comercial de nivel regional Plaza Oriente (Iztapalapa)

### **Zona Agrícola Oriental**

La tendencia de esta zona es el crecimiento y consolidación de la vivienda unifamiliar y plurifamiliar, así como los corredores comerciales de nivel local exclusivamente al interior, pero también de nivel regional, como es el caso de las avenidas Ignacio Zaragoza y Tezontle.

Esta zona está generando valorización, por la proliferación de los corredores urbanos en calles interiores principales de la colonia y la transformación de viviendas en deterioro por vivienda económica nueva, la influencia del comercio regional y la accesibilidad de la zona permite que la tendencia del crecimiento sea positiva para esta.

### **Agrícola Pantitlán.**

En esta colonia se observa desvalorización en el área que concentra las unidades habitacionales, combinada con industria, ubicada en los límites con la delegación Venustiano Carranza (Río Churubusco e Ignacio Zaragoza).

Se genera una banda de valor en la calle 7, que inicia en Ignacio Zaragoza hasta el límite con la delegación Iztapalapa, al interior de la colonia el deterioro es marcado, la tendencia es al abandono de la industria que aun se localiza ahí.

### **Zona de las Unidades Habitacionales.**

La tendencia de crecimiento para las unidades habitacionales es nula, ya que están desvalorizándose, sin embargo hay cambios en algunas unidades con tendencia a mejorar su apariencia y también por el redesarrollo de nuevos fraccionamientos, en la colonia Picos; la tendencia observada sobre la avenida Río Churubusco es la consolidación del comercio regional y los servicios públicos.



### **Zona de Granjas México.**

En esta zona se observa crecimiento positivo de la industria, remodelación de la vivienda plurifamiliar y el comercio, en la parte este de la colonia, así como la consolidación del corredor comercial complementario a la escuela de nivel medio superior (UPIICSA) localizada en la zona.

Sin embargo, también se observa deterioro de la industria y de la vivienda que se identificó en vecindades en las partes interiores de la colonia, entre las avenidas Francisco del Paso y Troncoso, el Viaducto y Plutarco Elías Calles.

### **Zona Residencial.**

La zona residencial tiende a conservar su característica habitacional unifamiliar en la colonia Reforma Iztaccihuatl, que esta vinculada a la colonia La Moderna de la delegación vecina Benito Juárez, porque presentan las mismas características habitacionales; sólo se observa que se incrementara el comercio en las avenidas principales; en la colonia Viaducto Piedad, por el contrario, la tendencia es la vivienda unifamiliar y plurifamiliar, la cual atraviesa por cambios de remodelación en sus fachadas, la tendencia es también el crecimiento del comercio especializado (venta de ropa y zapatos), así como comercio y servicio complementario de venta de electrónicos y comida rápida.

### **La Ciudad Deportiva.**

Esta área ha sufrido de cambios positivos a escala regional por la construcción de espacios recreativos (como el Foro Sol y las instalaciones deportivas) los cuales benefician a la delegación pero que en cierto punto han representado conflictos viales importantes cuando se presentan los eventos sin embargo es un buen ejemplo de redesarrollo y valorización un tanto no bien pensada.

## CONCLUSIONES

La delegación Iztacalco esta en su totalidad consolidada y continua en crecimiento por el redesarrollo puntual que se observo en algunas de sus colonias por ejemplo El Rodeo, Agrícola Oriental, Granjas México, Reforma Iztaccihualtl por lo que se puede decir que a pesar de ser una delegación pequeña en superficie comparada con otras delegaciones se concluye que es rica en tradición, porque aun conserva su centro urbano tradicional, es diversa en su población, porque en ella viven familias con pocos recursos así como otras que tienen otro nivel de vida y sus actividades son diversas porque se complementan entre ellas y aun funcionan armónicamente.

Al hacer esta investigación se noto que es necesario tener descripciones de los cambios en la estructura urbana de la ciudad ya que al dedicar un poco de detalle en las descripciones se aprecian mejor los usos de suelo que predominan así como las carencias y problemas que se generan a través del tiempo, por ejemplo respecto a las carencias, la falta de agua o drenaje, luz, teléfono en algunas zonas habitacionales que sin embargo se solucionan.

Los problemas viales como son la falta de semáforos y señales, vueltas conflictivas a las que no se les da solución así como los baches y coladeras tapadas.

Problemas con el transporte publico, por ejemplo en la demarcación de los paraderos.

Esta tesis aporta información en general y en particular de una pequeña superficie de la ciudad que no solo funciona sola sino con la interacción de la población que radica en las delegaciones vecinas, que son Benito Juárez, Venustiano Carranza e Iztapalapa, que hace uso de los servicios localizados en esta, de las fuentes de trabajo y del transporte y la población de Iztacalco a su vez se favorecen de los servicios, el trabajo y el transporte de las delegaciones que la rodean.

Haciendo un balance de actividades y movimiento poblacionales, con lo que se vio en la visita de campo, se observo que en los limites delegacionales existe una mayor interacción e influencia, pero además se presentan problemas políticos o burocráticos por lo derechos de limites o frontera entre delegaciones, que sin embargo no evitan que siga funcionando y creciendo.

Iztacalco no ha dejado de crecer y de transformarse en su espacio se observaron cambios puntuales de uso de suelo y redesarrollo el cual por ejemplo fue un cambio de vivienda a comercio o de industria a vivienda. Se observo también atención a las demandas de la población por mejorar sus vialidades principales como fue la creación de la vuelta inteligente en la avenida Río Churubusco y

Plutarco, la cual ocasionaba muchos problemas viales, se cuidó también de proporcionar el mantenimiento de las vialidades primarias y secundarias.

Esta delegación por su ubicación espacial céntrica permite relacionarse con las demás delegaciones con mucha facilidad por las vías de comunicación y en ella se mezclan todos los usos de suelo que dan a la población que radica en ella comodidad.

Además la proximidad o la facilidad para llegar al centro del Distrito Federal y la Central de Abastos benefician para los habitantes de Iztacalco y hasta cierto punto los hace privilegiados por tener a su alcance, en muchos casos, usando el transporte público o el automóvil en corto tiempo a diferencia de la población que radica en la delegación como Xochimilco, Tlahuac, Coyoacan por ejemplo.

Este estudio nos revela que es importante continuarlo por lo menos cada tres años para actualizarlo además sirve como apoyo para los Programas Parciales Delegacionales realizados por el Distrito Federal, de esta manera se podrán encontrar detalles o problemas a solucionar que tal vez no se observan cuando se realiza el estudio general.

Estas son solo algunas conclusiones relevantes del estudio de la delegación Iztacalco.



FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS  
COLEGIO DE GEOGRAFIA

## BIBLIOGRAFIA.

BOURNE LARRY, 1982, *Internal Structure of the City*, Oxford University Press, New York Oxford.

IRACHETA X, ALFONSO, 1988, *Hacia una Planificación Urbana Crítica*, UAM

KUNZ B. IGNACIO, 1995, *Diplomado en Servicios Inmobiliarios*, Tecnológico de Monterrey Campus Estado de México

POULSEN L, 1994, *Inner City Communities and Urban Enviroment. The Role of The Physical Planning Profesions*, en *Urban Forum* Vol. 5 Núm. 5

QUEIROZ, RIBEIRO Y CORREA DO LOGO, 1995, "Restructuring in Large Brazilian Cities : The Centre Periferhy Model". *International Journal of urban and Regional Research*. Vol. 19 Num.3 Septiembre 1995.

ROTHENBERG, JEROME, GLASTER RICHARD, 1991, *The Maze of Urban Housing Markets*, The University of Chicago Press, Chicago.

RUVALCABA R M, SCHTEINGART M, 1985, *Diferenciación Socio Espacial Intraurbana en el Área Metropolitana de la Ciudad de México*, estudios Sociológicos III :9, Colegio de México.

SMITH M P and FEAGIN J R, 1987, *The Caplitalista City* Basil Blackwell, Oxford U.K.

WARD M PETER, 1978, *Una comparación entre colonias paracaidistas y ciudades perdidas de la Ciudad de México*, *Hacia una Nueva Política*, Boletín del Instituto de Geografía Núm. 8, UNAM.

WARD M PETER, 1991, *México: una megaciudad*, *Producción y reproducción de un medio ambiente urbano*, Alianza y Consejo Nacional para la cultura y las Artes.

Vol. 33 No 10, diciembre 1996 *Housing Markets Neighborhood Dynamics and societal goals*, *National and International Policy Perspectives*. Marja, Smith, Linneman, Mely Bolugbe. *URBAN STUDIES*

Williams, M (1993) *El cambio de la estructura y localización de las actividades económicas del área metropolitana de la ciudad de México 1970 – 1988*, en Coulomb, R. y Dahau, E. compiladores 1993 *URBAN STUDIES* PP71-100

Delgado, J. (1990) *Las Ciudades de la Ciudad de México*, Centro de Ecodesarrollo, Informe de Investigación Mimeo

Schteingart, M. (1990) Los Productores del Espacio Habitable Estado Empresa y Sociedad en la Ciudad de México, Colegio de México.

Vol. 16 No. 8, Noviembre – Diciembre 1995 Edge Cities Peripheralizing the Center. Roberta A. Beauregard, pp 708- 721 URBAN GEOGRAPHY.

Duhau, E. (1992) Población y Economía de la ZMCM, El Centro y la Periferia. Vivienda, Nueva Época, Vol. 3, No. 3, México, DF.

Vol. 34, No 4 Abril 1997 Housing Renewal, Urban Policy and Gentrification. Bazley, Nick. URBAN STUDIES

Conolly, P. (1993). La Reestructuración Económica y la Ciudad de México. Coulomb, R. y Duhau, E. Compiladores. Universidad Autónoma metropolitana, Azcapotzalco y CENVI A.C. México DF, pp 45-70 Dinámica Urbana y Procesos Socio Políticos. Serie de Lecturas de Actualización sobre la ciudad de México.

Vol. 34 No. 5 y 6, mayo 1997 Regeneration Policies for Peripheral Housing Estates: Inward- and outward- Looking approaches, hall, Peter Urban Estudios

Análisis de la Transformación Físico Espacial de las colonias populares de la ciudad de México, Programa de Investigación de la Dirección general de Planificación. 1997, México.

Cisneros A. (1993). La Ciudad (1993). La Ciudad que construimos registro de la Expansión de la Ciudad de México (1920- 1976) UAM Iztapalapa, México.

Villavicencio B. J. Y Durán A. M. (1993) Características territoriales de la zona metropolitana de Ciudad de México Coulomb, R. y Duhau, E. compiladores , op cit

Schteingart. M (1993). La Renta del Suelo Urbano. Colmex

Ordoñez L. (1993). Las Rentas congeladas y su descongelación, 65 preguntas, 65 respuestas. Limusa- CNC Procuraduría social, México.

Vol. 33, No 7 agosto 1996. Urban Regenation and sustainable markets. Jones Watkms. URBAN STUDIES

Duhau.E (1991) Centro y Perifería en la Estructura Socioespacial de la ciudad de México. Schteingart, M coord. Espacio y Vivienda en la ciudad de México.

Ezquivel, H. M:T. (1994). La zona metropolitana de la Cuidada de México. Dinámica Socioeconómica y demográfica y su manifestación espacial 1980-1990, UNAM, México DF

Vol. 8 No 1 Enero- Abril 1993 Crisis Fiscal urbana y los cambios y los cambios políticos en la ciudad de México desde los orígenes globales a los efectos locales. Davis D. Colegio de México pp 67-102

Gottdiener, M. (1985). The Social production of Urban Space. Austin University of Texas.

Lees, I. (1994). Rethinking Gentrification: Beyond the positions of economics o cultura. In Progress in Human Geography, Vol. 18, No. 2, Marzo, pp. 137-150.

Vol. 15, No 3 1994. Rural/ Urban Land conversion III; Aa Technical note on Leading indicators of urban land development. Pend, B. And Yates, M

Año 10, No 29 Septiembre – Diciembre, 1995. La política Habitacional y las alternativas de Vivienda para los pobres en la ciudad de México. Judith Villavicencio.

Año 11, No 32, Septiembre- Diciembre. 1996. Vivienda, Familia y Habitación. El Uso de Vivienda de Interés en el DF.

Vol 19, No 3 Septiembre 1995. Restructuring in Large Brazilian cities: The Centre/ Periphery model. Luis Cesar de Queiroz Ribeiro and Luciana Correa Do Lago. Pp 369-382, International Journal of Urban and Regionla Research.

Eslava, M. et. al. (1982). Movimientos Reinvicatorios, renta Urbana y Adopción de Tecnología en la adecuación del espacio urbano, Sociedad Interamericana de Planificación. México, DF.

Vol. 33, No 4 y 5, Mayo 1996. Landlordism in Third World uban lowincom settlements a case for further research. Sunil Kumar. Urban Studies.

Año 11, No 32 Septiembre – Diciembre 1996. Nueva periferia, vieja metropoli.El Valle de Chalco, Ciudad de México. Daniel Hiernaux.

Vol. 15, No 1, 1994 Rural /Urban Land conversion II:Identifying land in Transition to Urban use Pend, B and Yates, M. Urban Geography.

Vol. 12, No 3, Julio 1997. Restructuring the Debate on Allocating land for Housing growth Hill. Housing Studies

Vol. 12, No 4, Octubre 1997. Comparing Demand-side and Supply- side Housing policies: Sub-market and Spatial perspectives. Agelster, G. Housing Studies.

Vol. 34, No 2 Febrero 1997. The Local Housing Submarket Structure and its Properties. Young Tu. Urban Studies.