



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS
COLEGIO DE GEOGRAFÍA

REESTRUCTURACIÓN URBANA
EN LA DELEGACIÓN
GUSTAVO A. MADERO
(ZONA ORIENTE)



T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
LICENCIADO EN GEOGRAFÍA
P R E S E N T A :
CARLOS ALEJANDRO TORRES LÓPEZ

ASESOR: DRA. CARMEN VALVERDE VALVERDE



FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS
COLEGIO DE GEOGRAFIA
CIUDAD UNIVERSITARIA, DICIEMBRE, 2004

MÉXICO, D.F.



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A MI MADRE

POR LA DEDICACIÓN Y EMPEÑO EN TU DOBLE QUEHACER. POR EL SACRIFICIO DE TU PERSONA A FAVOR DE TUS HIJOS SIN ESPERAR NADA A CAMBIO SOLO LA SATISFACCIÓN DE VER QUE ME DIRIJO POR EL CAMINO CORRECTO. ESTE LOGRO ES TUYO A TRAVÉS DE MI CONDUCTO.

GRACIAS MAMÁ

A MIS HERMANOS MARIO Y CARMEN

POR HABER COMPARTIDO CONMIGO TIEMPO Y ESPACIO EN EL CUAL SE ENRAIZÓ UNA HERMANDAD INFRANQUEABLE DONDE LA PRINCIPAL PREMISA ES LA AYUDA MUTUA.

A ALICIA

POR SER UNA MUJER DISTINTA A LA MAYORÍA, LA CUAL PUDO COMPRENDER MI MANERA DE SER Y ASÍ AYUDARME DURANTE EL TIEMPO QUE DURÓ ESTA AVENTURA CIUDADINA. POR LOS LOGROS QUE HEMOS TENIDO Y LOS QUE VAMOS A COMPARTIR.

A ALEJANDRO

POR LA ALEGRÍA QUE NOS TRAJISTE A TU MADRE Y A MI. TU ERES EL MAYOR DE MIS LOGROS Y ESTA OBRA ES RESULTADO DE LA COMBINACIÓN DEL SER PROFESIONISTA Y PADRE YA QUE EL DIVERSIFICARSE FUE FUNDAMENTAL PARA NO DESCUIDAR NINGÚN ASPECTO.

GRACIAS POR EXISTIR

A MIS ABUELOS MA. DE JESÚS CAMARGO† Y JUAN LÓPEZ CUYA INFLUENCIA EN LO CONCERNIENTE AL MERCADO INMOBILIARIO FUE FUNDAMENTAL PARA ORIENTARME EN ESTA RAMA.

A MIS TÍOS: LUZ, RUBÉN, GUADALUPE, GLORIA, JUAN LUIS, MIGUEL, ÁNGELES Y FRANCISCO. POR LA AYUDA PRESTADA EN DISTINTOS MOMENTOS.

Y EN ESPECIAL A MI TÍA **ANTONIA TORRES** POR QUE MUCHOS LO PIENSAN PARA SER AVAL Y TU NO LO DUDASTE.

A LA FAMILIA ROJAS MARTÍNEZ: POR LA AYUDA OTORGADA: DON DELFINO ROJAS, DOÑA MARGARITA MARTÍNEZ. A MI COMPADRE ALEJANDRO, LAURA, ANTONIO Y RAÚL.

DEDICADA A MIS PRIMOS

Y ESPECIALMENTE A **MI CUÑADO RIGOBERTO SALINAS** Y A MI SOBRINO
RIGOBERTO

ESPERANDO QUE LOS MOTIVE EN SUS ENCOMIENDAS FUTURAS

AGRADECIMIENTOS

A la Dra. Carmen Valverde

Por encauzar mis inquietudes hacia mi interés real que es la Geografía Urbana. Además por su asesoría en la fascinante labor de investigación como fue la Reestructuración Urbana en la Ciudad de México, que se consolida en la presente obra. Y por todas las facilidades concedidas para poder combinar el proyecto de titulación con la actividad profesional.

Al Dr. Ignacio Kunz: Por el apoyo otorgado al facilitar los distintos materiales de consulta que sirvieron para perfeccionar el trabajo. También al instruir en el seminario RUMI con participaciones objetivas que redundaron en plenarias constructivas.

A la Dra. Dulce María Barrios: Por las aportaciones sustanciales hechas al trabajo. El cual se ve enriquecido por la participación en el proyecto RUMI de especialistas en distintas áreas, lo cual dio como resultado esta obra de carácter interdisciplinario.

A los Sinodales

A la Dra. Silvana Levi: Por el impacto de su cátedra en mi formación. Por las observaciones positivas que resultaron de la revisión del material.

A la Mtra. Eurosia Carrascal: Por el buen trato maestra-alumno dentro y fuera del aula. Por la crítica imparcial del trabajo ya que sus consideraciones resultaron en una mejor calidad del compilado final.

A la Dra. Liliana López Levi: Por las contribuciones favorables hacia mi persona como maestra y ahora al enriquecer el escrito de manera minuciosa con comentarios plausibles.

A DGAPA

De manera muy especial agradezco a la Dirección General de Asuntos del Personal Académico, por la beca otorgada dentro del proyecto institucional Reestructuración Urbana y Mercado Inmobiliario con clave: IN30/900; durante el periodo 2000- 2002.

A COLEGIO DE BACHILLERES

A la Institución: Por el modelo académico el cual incluye a los Geógrafos. Por la categoría que tiene de ser una institución pública donde realmente se reconoce el valor del docente. Por permitir que mi trabajo tenga un aspecto social el cual satisface mis convicciones e ideales.

Al Dr. Bagdolio Alvarado: Por las facilidades otorgadas en el desarrollo de este proyecto. Por la excelente camaradería en el trabajo y en lo particular, en la cual ha predominado la concordia para cubrir todos los objetivos y además solucionar las contingencias que se presentan.

A la Mtra. Aurelia Maldonado: Por que a mi llegada a Bachilleres 5 "Satélite" me asesoró en mi práctica profesional y me orientó en la dinámica administrativa del colegio. Por la magnífica relación laboral y personal durante su gestión como jefa de academia.

A MIS COMPAÑEROS:

A Elsa, Raymundo, Nancy, Erika, Erandi, Juan Pablo, Claudia, Jorge A. y Jorge P.: por la contribución objetiva durante levantamiento de campo.

A Mario Martínez: por su colaboración en la parte técnica del proyecto.

A MIS AMIGOS:

La relación cotidiana durante mi estancia en la Universidad permitió identificarme con muchas personas las cuales hicieron más grata mi trayectoria y a través de la ayuda recíproca lograr este objetivo. Gracias en especial a:

A Sergio Hernández, desde CCH.

A Mi compadre Daniel Calderón.

Y A Francisco Chazarini.

(EL ESCUADRÓN)

Además a Eduardo Delgadillo, Chucho, Felipe, Edgar, Willi, Julián, Borbón, Carachure, Ismael, y Moy del Cubo 300. Del CCH que vi también en la universidad a Marco Antonio Gutiérrez (Letras) y Adolfo Ibarra (Ingeniería). A los de la Generación: Fernando Toledo (también de CCH), Víctor Hugo, Ramón Rodríguez, Agustín, Tex, Mixqui. A las compañeras: Laura Granados, Nancy Zúñiga, Flor, Martha, Lidia, Paty, Argelia.....y a todos y todas las demás que en algún momento me brindaron su apoyo.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	
PROBLEMA A INVESTIGAR	1
JUSTIFICACIÓN DEL TEMA	2
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	4
OBJETIVOS	5
ESTRUCTURA CAPITULAR	6
I. MARCO TEÓRICO	
ESTRUCTURA URBANA Y COMPONENTES	7
USOS DE SUELO (CLASIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN)	16
MERCADO INMOBILIARIO	27
REESTRUCTURACIÓN URBANA	31
II. METODOLOGÍA	
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	36
LEVANTAMIENTO DE CAMPO	36
TIPOLOGÍA	39
IDENTIFICACION DE PROCESOS PREVIOS	48
ANÁLISIS DE LA INFORMACION	48
III. ANTECEDENTES	
ORIGEN DE LA DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO	50
COLONIAS ORIGINADAS EN LA DÉCADA DE LOS SESENTA	59
IV. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO DE LA DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO	
DE LA POBLACIÓN	61
ANÁLISIS ECONÓMICO	69
V. ESTRUCTURA ACTUAL	
DESCRIPCIÓN Y FACTORES	
ZONA 1	80
ZONA 2	84
ZONA 3	87
CONCLUSIONES	95
ANEXO	98
BIBLIOGRAFIA	101

INTRODUCCIÓN

La Ciudad de México ofrece un panorama un tanto incierto, es decir, su conformación ha sido condicionada por una serie de eventos que a simple vista parecerían desordenados; pero la realidad es que responden a una mecánica inherente a todas las ciudades. El conflicto para interpretar los procesos que suceden en la Ciudad de México se debe a la falta de estudios enfocados a analizar la estructura urbana.

La investigación que se plantea, incluida en el proyecto “Reestructuración Urbana y Mercado Inmobiliario” (RUMI), busca detallar los mecanismos de transformación de la estructura urbana, establecidos de antemano por investigadores del Posgrado de Arquitectura de la UNAM, e identificarlos en la realidad que presenta la Ciudad de México. La metodología para abordar esta problemática ya ha sido definida en el proyecto mencionado, solo falta puntualizar en un caso particular: la delegación Gustavo A. Madero, que además se subdivide para facilitar su análisis en dos zonas, ambas forman parte del proyecto RUMI, el tema que aquí compete es el de la zona oriente de la delegación Gustavo A. Madero.

El propósito principal de este estudio es analizar la reestructuración urbana, a partir de la transición de un espacio natural a uno socialmente transformado para satisfacer las necesidades de una población determinada; que al final se convierte en una componente dentro de las relaciones económicas, concentradas en las ciudades; es decir, el uso que se le ha dado al suelo, en este emplazamiento, para llegar a su connotación actual. Así la base para interpretar por qué en la delegación Gustavo A. Madero (zona oriente), se manifiesta cierta distribución de las actividades económicas a nivel espacial, y por qué se destinan ciertos lugares a la residencia de población, es el establecer mediante un sondeo la magnitud que tiene cada rubro dentro de la delegación (zona oriente). Estos espacios en los cuales se desarrolla alguna actividad son definidos como usos de suelo, que al interrelacionarse reflejan un cierto grado de homogeneidad en su distribución. Además, los mecanismos del mercado de inmuebles en operación permiten especular las tendencias de cambio de los usos de suelo.

En otras palabras la distribución de los usos de suelo responde a diversos factores de localización los cuales se describen en la investigación. Aunque parezca que la ciudad es una unidad sin dirección los mismos usos de suelo paulatinamente van segregando a los que no corresponden. De esta manera el análisis está dirigido a entender cuáles son las causales de la estructura actual recurriendo a lo sucedido en el pasado. Y con base en esto se presenta una lógica locacional de los usos de suelo actuales en la delegación. Además la existencia de varios procesos permiten el planteamiento de los cambios que se prevén a futuro.

La influencia del Estado es un factor muy importante para regular la distribución de los usos de suelo, además la creación de infraestructura que es de su competencia repercute en el modelado de la ciudad. Por esta razón se analizaron los planes de desarrollo urbano de la delegación, para evaluar su eficiencia en el desarrollo de la delegación.

Las características socio-económicas de la delegación influyen de igual manera en la conformación de la estructura urbana. Para entender la manera en que repercuten se investigaron estadísticamente varios índices que permitieron establecer indicadores para distintas etapas, de 1940 a 2000, los cuales condujeron a identificar la disposición que pudieron tener los usos de suelo en la delegación, sin recurrir a un análisis histórico-geográfico.

ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION:

Las investigaciones sobre la cuestión urbana en México se conforman a partir de varias directrices, de esta manera los estudios que se han abarcado son: Proceso de urbanización e industrialización, su impacto en el medio ambiente; empleo, mercado laboral y estrategias de sobrevivencia; gobierno municipal y gestión urbana local, movimientos urbanos y organizaciones populares; suelo, vivienda y problemática de servicios y política urbana. En todos estos estudios se ha tomado al suelo solo como un soporte en el cual inciden todas estas problemáticas, es decir, no se le ha dado el carácter de uso de suelo como parte de la estructura urbana. (Garza 1996)

El estudio del uso de suelo y la estructura urbana en México no se ha abordado de manera sistemática y profunda, sin embargo en otros países se ha trabajado de manera constante. Desde los trabajos seminales de Burgues en 1923 (*The Growth of the City*), hasta las investigaciones especializadas sobre procesos de reestructuración urbana publicados en la actualidad en revistas de prestigio como *Urban Studies*, por ejemplo. La obra de Larry Bourne se coloca como una bibliografía básica en estos estudios, “*The Internal Structure of the City*” publicada en 1982.

La Ciudad de México presenta en la actualidad un patrón de distribución de usos de suelo un tanto organizado a nivel general, toda la ciudad. Lo complicado comienza cuando se hace un análisis a escala menor se nota claramente como existe cierta incongruencia en cuanto a la distribución de los usos de suelo, a nivel delegacional; debido principalmente a la evolución de la ciudad ya que la estructura ideal que se planteaba en otra época, en la cual por ejemplo se ubicaba la industria en la periferia, ahora sigue otra dinámica porque la industria ha sido absorbida por el crecimiento de la mancha urbana y pareciera que es resultado de una mala planeación. Además, es común que los cambios de uso de suelo se den muy lentamente, por lo que las distintas áreas de la ciudad en lugar de reflejar un nivel de bienestar mayor, van declinando por la falta de inversión de los propietarios de los inmuebles.

Los dos posibles factores que contribuyen a que las modificaciones en el tipo de uso de suelo sean lentas, son: El carácter cultural patrimonialista, para el mexicano la propiedad privada es muy importante debido a que representa un patrimonio que se persigue y que es el resultado del esfuerzo de mucho tiempo o de la ayuda conjunta de todos los miembros de la familia. Otro factor se presenta en décadas recientes y tiene que ver con la política urbana que se instrumenta en la ciudad de México donde la normatividad no va de acuerdo con las necesidades de desarrollo de la misma y esto restringe la evolución hacia usos de suelo más adecuados.

Es importante hacer un análisis a nivel delegacional porque cada delegación presenta una estructura urbana resultado de características particulares y procesos específicos. La

ubicación dentro de la ciudad de México y las condiciones físicas de cada zona permitieron que se desarrollaran una serie de eventos que influyeron en el modelado actual de la estructura urbana. Además el escenario presente a su vez repercute en la modificación de los usos de suelo generando distintos procesos los cuales traerán como resultado una mejoría o decadencia de las colonias de la delegación.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

La zona de estudio comprende la Delegación Gustavo A. Madero situada al noreste de la Ciudad de México. Actualmente la Delegación tiene una superficie de 87 km² equivalente al 5.8 % del total del área del Distrito Federal. Para los fines del presente estudio la delegación se dividió en dos partes ya que ello facilitó su análisis. La presente investigación se enfoca a la zona oriente de la delegación, cuyos límites son: al oeste la Av. Ferrocarril Hidalgo, al sur La Delegación Venustiano Carranza, del Distrito Federal; al norte el municipio de Ecatepec y al este el municipio de Nezahualcoyotl, del Estado de México.

El crecimiento urbano de la delegación se aceleró en los últimos 40 años, absorbiendo viejos poblados como San José de la Escalera, Santa Isabel Tola y en la zona de estudio San Juan de Aragón.

En la delegación, al iniciarse la urbanización en la década de los cuarenta por considerarse periferia de la ciudad se instaló una parte de industria pesada, cuya existencia no es tan relevante ya que ocupa el 10% de la superficie estudiada. Otro aspecto que la caracteriza es la presencia de uso de suelo habitacional, la mitad de la zona de estudio comprende vivienda de tipo económica, y la otra parte vivienda de interés social. Cada una de ellas con procesos muy característicos que les van otorgando categorías específicas dentro de la estructura urbana y en el contexto de las clases sociales.

En la zona se localiza una gran área verde que es El Bosque y Zoológico de San Juan de Aragón. Además de la relevancia ecológica, funciona como lugar de recreo cuyos servicios son representativos a nivel Distrito Federal.

La evolución de la parte más antigua y cercana al centro de la ciudad de esta zona de estudio de la delegación, parece interrumpida en algún momento histórico, porque, según su origen en estos momentos ya debería haber alcanzado la consolidación, sin embargo, la familia nuclear se separa para dar origen a otras familias las cuales emigran o si se quedan no invierten en el inmueble porque no lo consideran de su propiedad.

La delegación genera un alto índice de delincuencia organizada, que parece estar condicionada por la zona misma; el deterioro de los inmuebles antes de llegar a consolidarse, la no-propiedad del espacio y otros factores le dan a la delegación una notabilidad negativa, ya que según las estadísticas es una de las delegaciones más problemáticas en cuanto a delincuencia se refiere.

Así, la delegación Gustavo A. Madero como parte de la Ciudad de México interactúa en una dinámica económica. Además debido a que limita con el estado de México se presentan procesos específicos, que aunque son paulatinos, están repercutiendo en la reestructuración urbana de la zona.

OBJETIVOS

De la fase descriptiva

1. Establecer la distribución de usos de suelo en la delegación.
2. Identificar los cambios que se han dado en la distribución de los usos de suelo en la delegación, de 1940 a 2003.
3. Prever las tendencias futuras de cambio.

De la fase interpretativa

4. Determinar los factores más importantes que están influyendo en la reestructuración de los usos del suelo en la delegación Gustavo A Madero (zona oriente).
5. Analizar cómo han repercutido estos factores para establecer usos de suelo rentables o no, en la circunscripción planteada.
6. Evaluar cuál es la relación entre política urbana y reestructuración, para establecer hasta dónde ha sido capaz la política urbana de propiciar o frenar la reestructuración urbana.

ESTRUCTURA CAPITULAR

El capítulo número uno corresponde al marco teórico. La principal directriz es la definición de los conceptos de estructura urbana y sus principales componentes; además identificar la clasificación de los usos de suelo, residencial, industrial, comercial, de servicios y equipamiento, con sus características respectivas, para poder identificarlos en el terreno y hacer la zonificación correspondiente.

Además se analiza la Reestructuración Urbana como un proceso constante el cual modifica la fisonomía citadina; y el Mercado inmobiliario como factor de cambio en la reestructuración urbana.

En el segundo capítulo se establece el marco metodológico. En él se plantea cuál fue el criterio de la selección del área de estudio; la definición del marco teórico para tener las bases de análisis e interpretación; el método para levantamiento de campo y la tipología a utilizar, como parte importante del análisis geográfico; además se señala la importancia que tiene la evolución histórica, para así identificar los procesos previos. Al final se explica la manera en que se enlazó toda la información para su análisis.

El origen de la delegación Gustavo A. Madero se aborda en el capítulo tres, así como la formación de las colonias en las últimas décadas.

En el capítulo cuatro se hace un análisis demográfico y económico en el cual los principales rubros se refieren a: la población económicamente activa, número de establecimientos por actividad económica y un análisis económico por sector de actividad.

El quinto y último capítulo se realiza el análisis final, es decir donde se interpreta la problemática particular de la delegación Gustavo A. Madero (zona oriente). La descripción de como esta conformada la estructura urbana por tipos de uso de suelo y cuales son los mecanismos por los que se genera la reestructuración urbana en la en la actualidad (factores) . Y las conclusiones donde se prevé la tendencia de los usos de suelo.

CAPITULO I

MARCO TEÓRICO

La manera en que se distribuyen los usos de suelo en el espacio urbano responden a una realidad muy compleja. Los estudios previos acerca de la estructura urbana son indispensables para abordar este tema y contar las bases suficientes para hacer una interpretación objetiva. Además, la tipología planteada con anterioridad establece la manera en la que se va a seccionar a la ciudad para poder identificar los procesos que inciden en los cambios de la distribución de los usos de suelo.

El marco teórico que fue concebido en el seminario del proyecto RUMI, contempla cuatro módulos los cuales tienen una secuencia guiada hacia el establecimiento de la disposición actual de los usos de suelo y los mecanismos que intervienen. Estos módulos son:

- Estructura Urbana.
- Uso de suelo urbano y tipos.
- Reestructuración Urbana y factores que la determinan.
- Mercado Inmobiliario como factor de cambio en la reestructuración urbana.

Estructura urbana.

La configuración que manifiesta una ciudad, proyecta una realidad social y económica, mediante patrones de organización que establecen características de: localización, distribución e interrelación a través de los distintos agentes que participan en la vida activa de la misma, lo cual constituye la estructura urbana.

En el espacio urbano se generan actividades económicas que necesitan relaciones sociales para su desarrollo. Esto trae como consecuencia que la estructura urbana muestre distintas facetas, debido a los procesos que presentan. Entonces la estructura urbana “es un buen reflejo de la realidad económica, social, demográfica, política, tecnológica y ambiental de la ciudad” (Kunz: 1995). Aquí claramente se aprecia al hombre como modificador de su entorno.

Los patrones de organización son básicamente la combinación de los componentes de la estructura urbana planteados por Kunz (1995, p.6):

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

En este caso los usos de suelo son modelos establecidos que señalan el destino o empleo que tiene cada una de las áreas que constituye la mancha urbana (Juárez, 1999). Estos usos de suelo se organizan con base en la infraestructura y el equipamiento, lo que da como resultado una localización, distribución e interrelación específica.

Además del ambiente edificado (edificios y usos de suelo), en la estructura urbana existe interacción, conexión y flujo de: grupos sociales, actividades económicas e instituciones públicas. Es decir se relacionan elementos que no necesitan una continuidad espacial: organizaciones industriales y agencias administrativas; y otros perfectamente limitados como una pequeña área residencial o un complejo de venta al detalle. Todos ellos sujetos a un conjunto de normas y leyes para que pueda existir un ambiente de concordia.

Factores de la Estructura urbana.

La ciudad es un ente dinámico en constante evolución. Los cambios que sufre responden a distintas condicionantes que alteran de manera significativa la distribución de los usos de suelo. Estas condicionantes o agentes dependen de los intereses públicos y privados orientados hacia un mejor aprovechamiento de los espacios urbanos.

Los agentes que afectan la distribución de los usos de suelo o Factores de la Estructura urbana son:

Accesibilidad

La ciudad en su vida activa diaria requiere de acercamientos entre las distintas actividades para alcanzar una complementación que les permita un progreso eficaz. La accesibilidad es,

la capacidad de superar las distancias para poder lograr los contactos (Kunz. 1984: 11). Entonces la accesibilidad va a ser una condicionante de la localización de los distintos usos de suelo, dependiendo de las exigencias de cada una de las actividades. Así, la industria debe escoger su emplazamiento en sitios que le faciliten el acceso a las materias primas. El comercio tiene que ubicarse en lugares estratégicos para contactar con sus clientes. El uso habitacional, es decir la residencia de las personas, tiende a la mayor proximidad con respecto al ámbito laboral.

Los contactos dependen también de la facilidad para transportarse. Así en la medida en que exista un transporte eficiente las distancias entre las distintas actividades serán acortadas en tiempos de acceso. Al mismo tiempo una infraestructura vial bien equipada ayuda a esta situación. La distancia entre las actividades tiene un costo, entre mas alejadas se encuentren el costo de accesibilidad será mayor.

Las nuevas tecnologías permiten que las distancias se vean reducidas sustancialmente y traen como consecuencia que las localizaciones de los usos de suelo se combinen con estas para lograr una mejor capacidad. Así el uso del teléfono, el fax, el internet acelera el intercambio de información y esto repercute directamente en el incremento de las ventas, un mejor manejo del personal, y la reducción de costos en el transporte de paquetería. Además facilitan la localización de algunas empresas dedicadas a los servicios que no requieren de una ubicación estratégica como el comercio para atraer clientes o la industria para el acceso a las materias primas.

Factor económico

Un aspecto sobre el cual se ha interpretado la sistematización de la ciudad es el económico. El emplazamiento de las actividades económicas y no económicas (la residencia y los servicios públicos) en un lugar determinado depende de las ventajas que ofrezca ese sitio. En tal situación y con base en la ley de la oferta y la demanda, tales sitios tendrán un valor específico. La situación especial en que se encuentran ciertos tipos de uso de suelo depende de que cubran requerimientos de complementariedad y funcionalidad.

Complementariedad

“Se refiere a la concentración de actividades para establecer relaciones, reducir la fricción del espacio, obtener un mejor funcionamiento, y en general, lograr ventajas locacionales”(Kunz, 1984: 16). Las distintas actividades económicas se complementan en la medida en que se benefician positivamente unas a otras. Así se podrá observar que, al localizar un establecimiento comercial especializado junto a otro del mismo giro se le ofrece al cliente la capacidad de elegir entre varias opciones de manera casi inmediata para que no tengan la necesidad de obligarse a comprar en un establecimiento ni tampoco de desplazarse a un sitio distante para cotejar precios alternativos. También se da el caso en que actividades distintas se complementan en la medida en que se da una cierta dependencia entre ellas: las industrias y oficinas van a permitir que en sus alrededores se ubiquen usos de suelo de servicios como restaurantes, las escuelas propiciarán el establecimiento de papelerías, fotocopiadoras, en ambos casos generándose economía de aglomeración.

El efecto contrario, es decir, la incompatibilidad se manifiesta cuando “por la cercanía entre usos de suelo se dan efectos negativos que se traducen en mayores costos de funcionamiento o en una reducción de los beneficios para algunas actividades” (Kunz, 1995: 9). Por ejemplo el uso industrial y residencial: “la industria tiene efectos negativos exteriores, como consecuencia principalmente de su impacto en el ambiente; reduciéndose así la renta del suelo cercano a ella”(Kunz, 1984:17). Así, el interés de las personas por ubicar su lugar de residencia cerca de una zona de fábricas, es mínimo, o bien está circunscrito al sector de obreros.

Funcionalidad

La localización de la ciudad responde a circunstancias particulares, “lo que una ciudad hace, o hizo en el pasado, determina su emplazamiento y dirige su expansión” (Carter, 1974: 16). Así la ciudad como una imagen con estructura propia incide en el área que le circunda, de tal forma que dependiendo de “la función económica que tenga determinará la existencia de ciertas actividades y la ausencia de otras” (Kunz, 1984: 18). La actividad en la

cual se especializa una ciudad determina la cantidad de espacio que utiliza y la manera en que se organiza. Así existen “ciudades industriales, portuarias, de tránsito, comerciales y otras” (Kunz, 1984: 18).

La jerarquía de los servicios que ofrece una ciudad la orientan hacia una actividad específica. Así cada uno de los distintos tipos de uso de suelo será representativo en la medida que tenga una gran área de influencia; entonces los demás usos serán el complemento de estas actividades específicas y podrían considerarse como actividades secundarias. La manera en que se integran es mediante el acceso y el transporte. En la medida en que exista una infraestructura adecuada la ciudad crecerá. Además de las condicionantes anteriores y de los servicios con los que se dispongan le darán al suelo un valor específico.

Factor Social

La figura principal de una ciudad es el hombre quien establecido en sociedad ha logrado organizarse de tal forma que puede satisfacer sus necesidades en conjunto a través de una especialización del trabajo. “La ciudad es el lugar geográfico donde se instala la superestructura político-administrativa de una sociedad que ha llegado a un tal grado de desarrollo técnico y social (natural y cultural) que ha hecho posible la diferenciación del producto entre reproducción simple y ampliada de la fuerza de trabajo, y por tanto, originado un sistema de repartición que supone la existencia de: 1) un sistema de clases sociales; 2) un sistema político que asegure a la vez el funcionamiento del conjunto social y la dominación de una clase; 3) un sistema institucional de inversión, en particular en lo referente a la cultura y a la técnica; 4) un sistema de intercambio con el exterior” (Castells, 1976: 19). Así dependiendo de los intereses de los distintos grupos, y las gestiones hacia los dirigentes en turno, se verá modificada la estructura de la ciudad; “los diversos componentes del fenómeno urbano, lejos de originar unos efectos mecánicos homogéneos, producen incidencias diferentes según el modelo cultural y la estructura social de que se trate” (L. Voye y J. Remy citados por Kunz, 1995: 11).

Es a través de la identificación de ciertos mecanismos la manera en que se aprecia la influencia de aspectos sociales y culturales en el fenómeno urbano. Estos mecanismos responden a los valores sociales y los ideales arraigados en la gente, lo que va a generar una determinada conducta social.

De acuerdo a la Escuela de Chicago, la comunidad va a manifestar una serie de causales que modifican la distribución de los usos de suelo:

“El hecho de que “un área de la ciudad tiene una posición de control económico o social sobre las demás, se define como *predominio*. La extensión desde un punto de mayor intensidad o incidencia hasta áreas de baja intensidad o incidencia menor de un fenómeno cualquiera, es el *gradiente*. La *segregación* es el proceso selectivo mediante el cual unidades homogéneas se juntan para formar grupos” (Chapin, 1976: 29,30).

La manera en que la población se agrupa o se ensancha a lo largo de una área metropolitana en particular se aprecia en dos procesos. “La *centralización* se refiere normalmente a la congregación de gente y funciones urbanas en un determinado centro urbano o en sus áreas de usos funcionales, en busca de ciertas satisfacciones económicas culturales o sociales. La *descentralización* trata generalmente de la ruptura del centro urbano con sus correspondientes flujos de gente o funciones urbanas áreas periféricas o nuevos centros satélites”(Ibidem: 31).

Los intereses de los distintos grupos, ya sean de tipo económico o cultural, al buscar establecerse en un sitio determinado traerán como consecuencia modificaciones en la estructura urbana. A través de la *invasión*, “la gente interpenetra a un área con un determinado uso por otro. Después cuando el nuevo grupo o nuevo tipo de uso desplaza finalmente fuera del área a los antiguos ocupantes o usos sobreviene una *sucesión*” (Ibid:31).

Factor político

La política es “el arte de gobernar”. Es por lo tanto la “Dirección de un Estado y determinación de las formas y directrices de su actividad”(Oriente, 1981: III-816). La ciudad es la sede del aparato rector. Entonces la ciudad es donde inicia la organización. “El tranquilo funcionamiento de la ciudad recae en la infraestructura (transporte,

comunicación, electricidad, agua y alcantarillado), servicios (policía y recolección de basura) y una serie de medidas legales destinadas a asegurar una cohabitación ordenada de una gran variedad de usos de suelo...decisiones de desarrollo fortuitas pueden hundir a la ciudad en un estado de caos”(Filion et. al, 2000:5).

Los actores principales en el mosaico urbano son el Estado y los Particulares. El primero como entidad pública gestiona la dotación de servicios públicos y el mejor control de la distribución de los usos de suelo para un desarrollo armónico en beneficio de los particulares. Las disposiciones a veces no son acertadas debido a la presión que ejercen los diferentes grupos, es decir, dependiendo del poder económico o social se vera favorecido el progreso de un entorno en detrimento de otros. “Esto se refleja en las diferencias en la cantidad de áreas verdes y de recreación, y en los niveles de vialidad y estacionamiento que se tienen de acuerdo a los diferentes status de los barrios”(Ibidem).

“La habitabilidad: son cualidades del medio ambiental físico del área urbana que tienden a inducir en los ciudadanos un sentimiento de bienestar mental, físico y social, dependiente del grado en que sus necesidades y deseos fundamentales de vida cotidiana estén satisfechos” (Chapin, 1976: 43). El otorgar los medios necesarios para cubrir estos requerimientos a nivel general, es decir al grueso de la población, corresponde al Estado.

“En el planeamiento de los usos de suelo, los propósitos que se identifican corrientemente con el interés público, son cinco: sanidad, bienestar, conveniencia, economía y amenidad”. (Ibidem: 44- 54).

Sanidad y bienestar: La zonificación de los usos de suelo debe observar medidas de protección contra factores naturales y los resultantes de la propia aglomeración citadina tales como: accidentes, infecciones, insolación, ruido, contaminación atmosférica. La adecuada distribución interna de los usos de suelo permite el control de densidades de población diaria y nocturna; el control del uso y desarrollo de áreas peligrosas; y el control de prevención de accidentes, ruidos y contaminación atmosférica. Además de una preocupación por la seguridad y salud física, hay un énfasis sobre el bienestar mental y emocional.

Conveniencia: Es una derivación de la distribución locacional de usos de suelo y de la relación que cada área de uso funcional tiene con otras áreas. Así , se puede juzgar la conveniencia en función de las relaciones residencia-trabajo, trabajo-recreo, residencia-

comercio, comercio-trabajo etc. También afecta la intensidad de desarrollo del suelo, esto es, el grado de ocupación del suelo y la densidad con la cual es utilizado. De esta manera resulta mas benéfico para un área comercial el que en sus inmediaciones exista un desarrollo habitacional plurifamiliar que unifamiliar, y viceversa.

Economía: La conveniencia tiene que ver con el gasto de tiempo y esfuerzo, mientras que la economía está relacionada con el coste de este tiempo y con el esfuerzo respecto al ciudadano y a la ciudad como una institución. La cercanía conveniente entre las zonas de residencia y de trabajo, también contribuye a que el sistema de circulación sea el más eficaz y menos caro, en términos de gastos en obras públicas o gastos individuales de gasolina o transporte público.

Amenidad: Este propósito se enfoca a la calidad visual de la ciudad, es decir qué tan agradable se presenta a la vista. La percepción que se tiene de una ciudad, refleja un buen estado de ánimo. Necesariamente este aspecto tiene que ligarse a alguno de los demás para lograr un equilibrio. La reforestación de avenidas tiene que hacerse en aquellas que cuenten con el espacio suficiente, de otro modo será mas complicado y costoso el dotar de árboles a las que no lo tienen.

Por último “el Estado tiene el poder de influir en la estructuración de la ciudad y su influencia puede ser directa o a través de otros factores. Así se tiene que el estado puede participar en la construcción de una área residencial; o puede crear reservas con limitaciones a ciertos usos; hacer que se perpetúe un aprovechamiento que ya no debería existir; o bien, influir a través de ciertas leyes no directamente relacionadas a la utilización del suelo, o por medio de la dotación de servicios, el establecimiento de impuestos y otras formas” (Kunz, 1984: 20-21).

Entonces el Estado tiene una doble función mediar los usos de suelo y equiparlos de infraestructura. Por un lado es rector y además proveedor. Así en la medida en que las políticas gubernamentales se dirijan hacia la creación de obras publicas en beneficio de una zona y grupo en específico, éstas repercutirán claramente en la estructura urbana de la ciudad.

Factor histórico y tamaño de la ciudad

“El geógrafo no puede estudiar casas y pueblos, campo y fábricas sin preguntarse sobre sus orígenes. No puede hablar sobre la localización de las distintas actividades sin conocer el funcionamiento de la cultura, el proceso de vida común del grupo, y esto no se puede lograr sin reconstrucción histórica” (Cortez, 1991:39).

La evolución de la ciudad comprende muchas etapas, las cuales llevan una secuencia lógica. El estructurar este proceso de cambio requiere de analizar a las partes que se ven involucradas, es decir, “la forma en que han actuado los diferentes actores y elementos del proceso urbano para dar lugar a las condiciones actuales, que a su vez van a seguir influyendo sobre los actores y elementos” (Kunz, 1984:23).

El proceso de urbanización es analizado a partir de tres conceptos de urbanización que gozan de crédito en las ciencias sociales: el conductista, el estructural y el demográfico” (Lampard citado por Carter, 1972:37. “El primero de ellos se refiere a la experiencia del individuo a través del tiempo y las normas de conducta; el segundo concierne a las actividades de toda la población y depende fundamentalmente de los cambios en la estructura económica, y el tercero es el concepto demográfico en el que el proceso se considera primordialmente como de concentración de población”. (Carter, 1972:37).

Las características de la ciudad tenderán a ser más complejas conforme sea mayor la dimensión del núcleo urbano. Así es común, que en las grandes ciudades exista una mayor diferenciación del uso y un mayor número de agrupaciones complementarias”. (Kunz, 1984:23):

“También el tamaño será fundamental en los valores del suelo. En las grandes ciudades los procesos de competencia por las localidades accesibles se acentúan, provocando una elevación de precios”. (Ibid).

Factor ambiental

“La ciudad no ha perdido su conexión con el medio, por el contrario, tiene una gran dependencia de él.”(Kunz, 1984:24). Se trata, en realidad de un conjunto de influencias de los diversos componentes del medio ambiente, como lo son el sustrato geológico, la

hidrografía, la topografía, los vientos, la orientación, los niveles de contaminación atmosférica, la basura, el ruido y las aguas residuales entre muchos otros (Kunz 1995:13).

Algunos de ellos pueden revalorar el suelo, como una frontera acuática agradable, una topografía plana, una buena orientación; en cambio otros tienden a desvalorizarlo como todos los que implican contaminación, una fuerte pendiente, un sustrato geológico inestable y otros.

Los recursos tecnológicos con los que se cuenta pueden jugar un papel importante para enfrentar muchos de estos elementos, pero al mismo tiempo esos recursos implican costos que se transmiten al valor del suelo como costos de acondicionamiento.

Los factores descritos intervienen en la estructura urbana y condicionan los mercados de inmuebles. “Debe tenerse en cuenta que su influencia es compleja y que interactúan entre sí de tal manera que el papel potencial de alguno de ellos se puede ver modificado por la acción de otros” (Kunz, 1995:13).

Además de estos factores, que son los principales, existen algunos más que se involucran para determinar la orientación de los mercados inmobiliarios. Son “factores no espaciales de carácter macroeconómico, relacionados con la estructura social y los modelos de apropiación y producción inmobiliaria”(Ibidem).

Los factores antes mencionados repercuten con diferente intensidad, algunos influyen más que otros dependiendo de las características particulares de cada zona. En el presente estudio destacan los de accesibilidad, histórico y ambiente como reflejo de las situaciones existentes en la Delegación Gustavo A. Madero.

TIPOS DE USOS DE SUELO

La creación de una ciudad tiene un propósito de tipo económico donde confluyen muchos protagonistas cada uno con intereses propios. La utilización que se le da al suelo resulta de los requerimientos de las actividades económicas y la residencia. Donde la premisa fundamental va a ser la localización guiada por la avaricia de ganancia; además influyen las acciones públicas y las que buscan el bien común.

En la investigación a desarrollar se toman en cuenta los usos de suelo: residencial, comercial y de servicios, industrial.

Uso de suelo residencial

Una de las necesidades básicas de todo ser humano es la de protegerse de las asperezas del medio. Por tal motivo el establecerse en un lugar que le permita soportar los embates de los factores físicos, es apremiante. Además tiene que proporcionarle óptimas condiciones salubres y una infraestructura adecuada que permita su desarrollo. La vivienda es el espacio diseñado para que las personas puedan satisfacer este requerimiento.

Factores de localización del uso de suelo residencial

-En la zona urbana las características de la vivienda como tamaño, diseño y ubicación responden a varias condicionantes, “así la capacidad de cada familia para cubrir esta necesidad dependerá en primera instancia de...,” el nivel de ingreso. (Kunz, 1984: 61). “Cuanto mayor es la renta familiar tanto más amplio es el margen de elección del tipo y localización de la vivienda y por tanto mayor es la probabilidad de que se satisfagan de modo más pleno las preferencias del usuario”(Goodall, 1977: 263).

-El acceso al puesto de trabajo es una preocupación común. El gasto de tiempo y dinero representan una incomodidad para el individuo, además repercute en el descanso y esparcimiento así como en las relaciones familiares y sociales. “Tanto más cuanto que en las ciudades el tiempo que se emplea en el transporte tiende a prolongarse con la disociación cada vez más tajante entre el lugar de trabajo y el lugar de residencia.” (Sue, 1982: 78). Así, “cuando las personas desean vivir cerca de su lugar de trabajo, quienes están colocados en el centro comercial y de negocios deben pagar por la vivienda precios más elevados que quienes trabajan en otras partes de la zona urbana.” (Goodall, 1977: 269). Además el transportarse de un modo práctico reduce el tiempo de recorrido de la casa al trabajo. Lógicamente que tendrá un costo mayor el viajar en auto propio o taxi, “de modo que los trabajadores con sueldos más altos son los que viven a la mayor distancia del lugar de trabajo.” (Ibid) aquí me quede

Al buscar la mejor alternativa, “se ha observado que en la periferia hay una proporción más alta de población que vive y trabaja en el área, en cambio hacia el centro la proporción baja.

Esto parece lógico porque los trabajadores de la periferia pueden verse atraídos por el menor valor del espacio residencial periférico.” (Goodall, 1977: 270).

En cualquiera de los casos las personas buscan afinidad para poder vivir en comunidad. Así aunque la periferia represente una opción viable, dependerá de la capacidad económica de los individuos el hecho de establecerse ya sea en colonias con mayores espacios y comodidades o en otras con carencias y áreas reducidas. Entonces se genera una organización por grupos o clases sociales.

- La familia como eje central de la sociedad, en su proceso de evolución, tiende al crecimiento. El acomodo de los recién casados es sencillo pero cuando aumentan los miembros de la familia se demanda un lugar distinto, más amplio. “La presencia de niños en la unidad doméstica da lugar a importantes repercusiones sobre las preferencias espaciales de la familia, pues cuanto mayor sea la proporción de hijos tanto más fuerte será el incentivo que impulse a buscar vivienda unifamiliar, en zonas periféricas de baja densidad y situadas en barrios o colonias agradables que cuenten con buenas escuelas.” (Goodall, 1977: 272).

- Los individuos se interesan por un vecindario que les otorgue cierto prestigio social; además, que tenga mejores servicios públicos. Por lógica, “las áreas más recientes son las que poseen los medios e instalaciones más modernos y mejores.” (Ibid: 273).

En la Ciudad de México la manera en que se disponen las áreas dedicadas al uso de suelo residencial responde a una dinámica muy particular. La mayor parte de los habitantes ha obtenido una vivienda a través de procesos que están fuera del mercado habitacional formal. Además el procedimiento y seguimiento es diferente para cada caso; es decir como surge el interés por un sitio, casi siempre es por la presión social de la falta de vivienda, y el llegar finalmente a regular estos asentamientos no siempre resulta, ni es tan rápido como podría pretenderse. La capacidad del Estado para dotar de casa habitación al total de la población demandante es poco eficiente. Entonces la gente preocupada por tener un alojamiento no siempre busca la mejor localización, que permita la interrelación con otros tipos de uso de suelo para que haya una mejor armonía; la mayoría de las veces se invaden predios que no empatan con los usos de suelo ya instalados y en cierta forma desencajan, reflejando una fisonomía urbana un tanto desorganizada.

Factores de localización para las ciudades mexicanas

1. Nivel de ingresos. Este es el factor principal de diferenciación residencial y es válido para todos los sectores. Sin embargo, se ha identificado que en algunos espacios urbanos donde se asienta la población de altos ingresos, el acceso al suelo fue de manera irregular, y también existen amplios sectores de la ciudad con población de ingresos medios, donde no está totalmente regularizada la propiedad del suelo. (Kunz et. al: 2000:11)
2. Propiedad de la vivienda. Se ha reconocido que en la Ciudad de México la principal forma de acceso a la vivienda es en propiedad (Villavicencio y Duran, citados en Kunz et. al: 2000:11). En gran parte debido a la expansión de los procesos de urbanización irregular, que implican la obtención de suelo barato; esta situación ha variado a lo largo del tiempo, a mediados de siglo pasado sólo el 25 por ciento de las viviendas de la ciudad eran propias, mientras que para finales del siglo esta proporción aumentó a cerca del 70 por ciento. (González, citado por Kunz et. al: 2000:12). También se ha demostrado que la posibilidad de acceder a una vivienda “propia” es una fuerte motivación para cambiar de lugar de residencia, sin importar que sea en asentamientos irregulares, con pocos o sin ninguno de los servicios básicos. (Juárez, citada por Kunz et. al: 2000:12). Aunque también se insertan los especuladores, tal es el caso de algunos dirigentes y militantes de organizaciones sociales que tienen varias propiedades obtenidas por la invasión de predios.
3. Ciclo de vida y/o estilo de vida. Sin que sea un reflejo de los factores de localización generales, es posible considerar que las variables del ciclo de vida pueden identificarse en la sociedad mexicana, sin que llegue a reflejarse en grandes sectores de la ciudad, sino como una expresión espacial más puntual. (Kunz et. al: 2000:12).
4. Otros, apego familiar. Dentro del sector de población que esta fuera de los procesos formales de adquisición de la vivienda, existe una fuerte tendencia a establecerse cerca de la casa de su familia más cercana, por ejemplo se ha demostrado que gran parte de los habitantes de la reciente urbanización de Chalco-Solidaridad son los hijos de los fundadores de Nezahualcoyotl, hay que recordar que Chalco es la continuación, a lo largo de la autopista a Puebla y la carretera federal a Puebla, de Ciudad Nezahualcoyotl. (Olivera, citado por Kunz et. al: 2000:12).

Además, sucede que las personas optan por compartir una casa con amigos o parientes, por las ventajas que representa, tales como: no pagar renta, que en ocasiones hay mas espacio disponible en la casa de los padres que en un cuarto rentado, que vivir con los padres proporciona un servicio integrado de cuidado para los bebes y nietos. (Gilbert, citado por Kunz et al: 2000:12).

La distribución del uso de suelo residencial en la ciudad de México tiene particularidades muy profundas que son resultado de la ideología de la población combinada con la situación económica del país. En otro momento histórico las invasiones de predios buscaban el establecimiento de viviendas unifamiliares, en la actualidad se construyen edificios plurifamiliares básicamente. Además la carencia de vivienda es un problema social reflejo de las crisis por las que ha atravesado el país, provocando el hacinamiento de la gente debido a la falta de solvencia.

Uso de suelo comercial y de servicios

En general las ciudades tienen una tendencia hacia la terciarización, es decir, que las actividades económicas predominantes van a ser el comercio y los servicios.

El intercambio de bienes o productos siempre ha requerido de un punto de enlace, en este caso la ciudad. En la sociedad actual las necesidades básicas de antaño (comida, vestido y alojamiento) se han rebasado y transformado en necesidades “ufanas”, debido a que han salido al mercado un sin fin de productos que mejoran las condiciones de vida de las personas. Entonces llega el momento en que un auto, un teléfono celular, una computadora, etc., se hacen necesarios. Por otro lado “Las funciones que antes desempeñaba por si mismo el individuo ahora son objeto de paga; los especialistas de todo tipo invaden los dominios de la vida privada y se hacen pagar caro por un trabajo que antes realizaba el propio individuo o la comunidad” (Sue, 1982: 29). Las lavanderías automáticas, lavado de autos, de alfombras y otros, son ejemplos de la dinámica que ha ido adquiriendo la ciudad. Entonces los usos de suelo van estar encaminados al establecimiento de infraestructura apropiada para este tipo de actividades. “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.” (Kunz, 1995: 13)

Localización

El lugar de emplazamiento del comercio y los servicios observa una dinámica esencial, Kunz (1995: 16) da la explicación a partir de la teoría de los lugares centrales de Christaller y su desarrollo posterior con B. Berry y K. Beavon:

Las actividades comerciales y de servicios requieren servir un área mínima de mercado o umbral para que su oferta sea viable. Entre más especializado es el bien o servicio ofrecido más grande tendrá que ser el área de 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 o servicios no especializados, el área de mercado es menor ya que toda la población demanda frecuentemente esos bienes o servicios. Por un lado los subcentros comerciales y por otro los centros de productos básicos, entre los cuales se dan varios niveles de especialización y de tamaños de mercados que al sobreponerse en el espacio urbano dan lugar a una intrincada, pero muy lógica red comercial.

En algunos casos la localización del comercio no se planea de manera directa pero se va ajustando a la lógica locacional aunque a veces se presentan ciertas incongruencias. Algunas resultado de la costumbre, por ejemplo: una calle alterna a una avenida principal tiene mayor flujo comercial que la propia avenida; otras debidas a los obstáculos físicos: cuando una vía primaria sufre una desviación o interrupción en su flujo traerá como consecuencia la discontinuidad del corredor comercial.

Uso de suelo Industrial

La elaboración de bienes y productos después de pasar de la producción artesanal a la compleja especialización del trabajo, resultado de la mecanización del proceso de producción, requiere de un espacio de dimensiones distintas para que la fabricación sea a

un nivel mayor. Aunque no se pierde por completo la manera de producir del artesano, y algunos bienes aún en la actualidad se elaboran de esta forma.

La ciudad en algún momento dio cabida a los artesanos, después concentró a muchas industrias principalmente por la mano de obra barata en abundancia que necesitaban para funcionar. La gran industria tiende a emplazarse en lugares alejados de la mancha urbana; proceso que se da paulatinamente, conforme las industrias representan una problemática para la ciudad. Otra problemática se presenta cuando la misma mancha urbana absorbe a las zonas industriales entonces deben buscar una localización que les permitan ciertas ventajas que no se contrapongan a los intereses de otros tipos de usos de suelo. La industria está establecida en el interior de la ciudad bajo circunstancias particulares como las dimensiones mismas y el grado de contaminación que ofrece.

Goodall (1977: 215-218) clasifica a la industria en ligera y pesada. La industria ligera produce bienes menos voluminosos y pesados, goza de mayor movilidad en cuanto a su localización dentro de la zona urbana. A pesar del mayor margen de elección locacional con que cuenta la industria ligera, también aquí se repite el contraste entre centro y periferia. Las localizaciones centrales situadas al borde del centro comercial y de negocios aparecen ocupadas por talleres de industria ligera que cuentan con una mano de obra muy calificada, como pueden ser los de fabricación de instrumentos de precisión, o aquellos otros que sirven precisamente al centro comercial urbano como los de impresión tipográfica o los de confección de ropa. Las localizaciones suburbanas a lo largo de las arterias radiales o de circunvalación cuentan con la preferencia de otras industrias ligeras (como la elaboración de productos alimenticios o de material eléctrico), porque dependen del transporte por carretera para el acopio de materiales y para la distribución de sus productos, tanto dentro como fuera de la zona urbana,

La industria pesada suele exigir el acceso a alguna fuente de materias primas situada fuera de la zona urbana; de este modo, le resulta esencial el acceso a la infraestructura del transporte de mercancías pesadas, que le han de permitir tanto el acopio preciso de materias primas como luego la distribución de sus productos. El ferrocarril es un medio de transporte barato para estos materiales pesados. En una zona urbana los emplazamientos que hay servidos por un medio de transporte pesado son ciertamente limitados en número, por tal

motivo queda restringida la posibilidad de opción de la industria pesada. Se localizan en la zona de transición asociadas con el ferrocarril. En un principio se localizaban fuera de los límites urbanos luego fueron absorbidas por el crecimiento de la ciudad. Y la localización periférica debida a los riesgos que representan las industrias pesadas: ruido, humo, peligro de incendio o a la eliminación de residuos, debe considerarse incompatible con otros usos de suelo. Además estas industrias necesitan de grandes extensiones de terreno, limitado hacia el interior de la ciudad por el trazado de manzanas.

Factores de localización del

Uso de Suelo Industrial

“La elección de emplazamiento por el fabricante puede verse influida por factores locales, tales como la cantidad de suelo disponible, y su precio, el lugar de residencia del director gerente, la disponibilidad de medios públicos de transporte para los obreros, la facilidad de **acceso a otras actividades subsidiarias o auxiliares, las actitudes políticas de los órganos de administración local** (Logan, 1966 citado por Goodall), dotación existente de servicios públicos y las posibles diferencias que se den en el régimen impositivo local". (Goodall, 1972: 212).

Según Smith citado por Valverde (2000:19) para muchas industrias, a lo largo de la historia, ha sido necesario contar con atributos específicos para poderse ubicar. Este autor considera los siguientes factores de localización:

1.- Suelo y sus atributos.

Atributos físicos especiales: presencia de agua en abundancia (industria textil), necesidad de predios de gran extensión (siderúrgica y refinerías), la proximidad a un río, canal o lago (industria maderera).

Costo del suelo: Con variaciones notables de un lugar a otro, ello en los distintos niveles, nacional, regional y local. Localmente se registran variaciones importantes entre las zonas centrales y las periféricas. Este factor es relevante para las industrias en el momento de establecerse, pues constituye parte del gasto inicial, pero a un largo plazo es insignificante

para la mayoría de las industrias, esto mismo ocurre cuando la renta se expresa como una proporción del costo total de la producción. Smith (Ibidem: 19) señala que una empresa en el momento de establecerse no será particularmente sensible a variaciones substanciales en el costo de lugares comparables, sobre todo si el sitio más caro presenta ventajas para el desarrollo de la propia industria como sería contar con un mejor acceso. Pero también hay lugares deseables que son eliminados debido a los prohibitivos del costo del suelo, esto es común en áreas centrales donde el empresario de una fábrica le es imposible competir con el comercio. El costo del suelo si bien no es particularmente influyente en la situación de una empresa, habrá ocasiones donde los costos del suelo a pagar excluyan al industrial. También son relevantes los bajos costos del suelo en la periferia, situación de la que se benefician industrias que requieren grandes lotes para establecerse.

Las zonas especializadas en la industria pesada son las que ofrecen las proporciones más altas de suelo a usos industriales, aunque no hay que perder de vista que, en realidad, todas las zonas urbanas poseen alguna industria, aunque no sea más que para satisfacer la demanda local. Las zonas urbanas ofrecen a la industria atractivos tan importantes como son la facilidad de acceso a un amplio mercado consumidor, a una mano de obra abundante y a unos medios de transporte adecuados hasta las fuentes de suministro de materias primas, piezas y componentes, al tiempo que ensanchan el campo de posibilidades de obtener economías externas...”(Goodall, 1977: 210-211).

2.- Capital: financiamiento y equipamiento

En un sentido amplio Smith (citado por Valverde 2000: 20) considera al término capital como todas aquellas cosas hechas por el hombre que son requeridas en el proceso de producción. Está constituido por el capital financiero y el capital fijo (planta física).

Capital financiero: Es requerido antes que cualquier cosa, incluso antes que el propio suelo. La adquisición de capital no representan ningún problema para las grandes corporaciones. Incluso este hecho ha permitido que el financiamiento local ejerza poca influencia en la decisión de ubicarse en un determinado lugar. Pero para la empresa mediana y sobre todo la pequeña puede representar un obstáculo para su establecimiento,

siendo muy importante contar con capital asequible. La facilidad con que se puede transferir el capital financiero hace que no sea un factor locacional determinante (Ibid).

Equipamiento: Smith (Ibid) señala que la mayoría de los edificios industriales para fines prácticos son absolutamente inmóviles, y esta circunstancia hace que ejerzan una influencia, incluso cuando la planta queda vacante. Así, se perpetua la actividad industrial en ellos y se constituye parte de lo que se conoce como inercia industrial, ello sobre todo si el suelo es de menor costo al que se puede encontrar en otros lugares o bien la facilidad de ocupación que puede representar un lugar ya construido.

3.- Insumos y energía.

Insumos: Para Valverde (Ibid : 21) Toda actividad industrial requiere de insumos para llevar a cabo el proceso de transformación de un bien en otro de mayor valor, los insumos pueden variar desde aquellos que tienen una naturaleza eminentemente extractiva (petróleo, fierro, madera), a los que se constituyen a partir de la fabricación de otros bienes (industria química). También hay una cantidad variable de tipos de industrias que van desde la que requiere pocos insumos (fundición de metales) hasta las que requieren una gran cantidad de ellos (industria automotriz).

Es importante señalar que los insumos varían enormemente en volumen, peso y en el carácter perecedero del producto, todo ello implica necesidades específicas de transporte y almacenamiento. Lo anterior representa costos y puede representar un factor a considerar en la localización de la fábrica. Particularmente el costo de transporte puede representar una cuestión vital para seleccionar la ubicación de una fábrica o bien en la consideración de la distancia que separa a la fábrica de las fuentes de insumos.

Energía: Para Smith (Ibid: 20) considera que las fuentes de energía, también ejercen una marcada influencia en la localización de una planta fabril. Hay muy poca maquinaria moderna que no sea impulsada por algún tipo de energía. Además este mismo autor anota que la cantidad y el tipo de energía varía de industria a industria, y de empresa a empresa, ello dependerá de la propia actividad y de la tecnología empleada.

“A través de los años el tipo de energía empleado por la industria ha ido variando, es por ello que también como factor locacional su importancia ha disminuido, en virtud de contar actualmente con varias alternativas para abastecerse de energía.” (Valverde, :21)

4.- Fuerza de trabajo.

La fuerza de trabajo es necesaria para operar cualquier planta industrial, sin embargo hay fuertes variaciones entre las empresas al considerar el tipo y la cantidad de fuerza de trabajo empleada. Hay industrias que emplean una gran cantidad de mano de obra (industria petroquímica), en cambio hay otras que requieren un sólo operador y dos aprendices. Por otro lado en algunas empresas se requiere una alta especialización y otros requieren una gran cantidad de mano de obra poco calificada. (Valverde:21-22)

5.- Transporte

Los costes de producción y los ingresos procedentes de las ventas varían de una localización a otra, dependen de las posibilidades de acceso, costes competitivos, los mercados del producto y las fuentes de los factores productivos. Las localizaciones resultantes podrían clasificarse en orientadas hacia las materias primas u orientadas al mercado, según la que fuese más fuerte la atracción ejercida por las fuentes de los factores productivos o por el mercado; pueden ser también intermedias, cuando ninguna de tales atracciones jugase un papel importante. (Goodall, 1977: 200-201).

6.- Economías externas de aglomeración

La concentración de la actividad industrial proporciona muy frecuentemente beneficios para las empresas industriales allí ubicadas y que no disfrutarían en una situación aislada. Dichos beneficios constituyen las economías externas. Pueden reconocerse dos tipos de economías externas de aglomeración, en primer lugar conectar a una industria o un grupo con actividades relacionadas. En el otro se tienen las ventajas que una empresa puede ganar al localizarse en algún complejo industrial urbano (Smith, citado por Valverde:23).

7.- Políticas públicas y planeación.

Las políticas públicas representan una parte importante para la buena marcha de la operatividad industrial, a través de una política adecuada puede promoverse una determinada industria o complejo industrial en un lugar específico. (Valverde: 23) Esto se observa cuando se crea una infraestructura que puede ser aprovechada por las industrias; con respecto a la normatividad, aquí se regula el establecimiento de las industrias por los efectos que tengan sobre otros usos; y la zonificación que permite u obstaculiza la creación de industrias. (López, 2000: 17)

MERCADO INMOBILIARIO

La manera en que se ve modificada la faz de la ciudad responde al interés que genera un espacio en particular. El suelo ciudadano se vuelve atractivo por la mecánica que se desarrolla al interior de la urbe, y los enlaces que involucra del exterior. Así pues el apropiarse de una fracción de suelo, la cual representa una enorme ventaja por la localización en la que se encuentra, responderá a los intereses individuales o colectivos que buscan satisfacer necesidades básicas de vivienda y de crecimiento económico para las empresas.

La reestructuración urbana resultado de la acción del mercado inmobiliario se da a partir de las modificaciones que hace el dueño del inmueble a su propiedad; y al convenio que existe entre los dueños de los espacios y los interesados en darle determinado uso al suelo. Los parámetros que se toman para adjudicar un precio al suelo y sea posible el cambio de propietario se originan de la renta del suelo que tiene cada espacio.

Renta del suelo

El hombre organizado en sociedad pudo desarrollarse paulatinamente de manera eficaz debido a la división del trabajo. El obtener los satisfactores para cubrir sus necesidades y crear un excedente solo fue posible en la medida que se fueron incorporando los distintos actores que contribuyeron a facilitar la obtención de bienes mediante la especialización en algún ramo de las actividades productivas. La producción se fue haciendo constante en la

medida que se explotaba un espacio determinado, haciéndose necesaria la apropiación de este espacio para obtener las ventajas que ofrece de forma duradera. Así este espacio genera una renta que es “la utilidad o beneficio que rinde periódicamente una cosa; o bien, el resultado medido en valor, de una actividad económica correspondiente a un individuo, a una colectividad o a un pueblo” (Oriente, 1981: III-863).

El acaparar parte del territorio manifiesta un sentido de autoridad, de poder económico. Pero no basta solamente con poseer un fragmento del mundo sino la dinámica en la que se puede o debe insertar para generar una plusvalía a su propietario. “ El solo hecho de la propiedad jurídica que da derecho a ciertos individuos para usar y abusar de la tierra no les genera rentas; éstas solo surgirán de la posibilidad de valorizar dicho monopolio en base a la producción capitalista.” (Navarro, 1989:57)

Renta absoluta

El beneficio que se obtiene de un terreno citadino, al igual que en las extensiones de tierra agrícola analizadas por Marx, tiene una limitante que se refiere precisamente a la cantidad de suelo apropiado. El propietario puede duplicar el beneficio, de un terreno baldío, solamente si tiene el doble de extensión de terreno. El suelo urbano no posee intrínsecamente ningún valor sino hasta que se verifique sobre ella alguna actividad económica, a partir de la cual el terrateniente pueda apropiarse de una renta.(Navarro, 1989:57). El interés en este caso es mantener el suelo sin modificaciones considerables en donde el *único* beneficio a lograr es el resultado de la venta de este espacio, entonces la renta se vería manifestada en una sola exhibición. Lo realmente significativo es que debido al “*monopolio individual*” que ejerce el propietario, es decir, que tiene algo que alguien en particular quiere o necesita, puede retirar del mercado su propiedad, esperar que incrementen los precios y por lo tanto obtener una mayor ganancia (Iracheta, 1992: 168).

Renta diferencial I

Para Navarro (1989: 62) La renta diferencial I se deriva de la ganancia extraordinaria debida a las actividades económicas efectuadas sobre los terrenos urbanos y por la

localización que pueda tener dicha posesión dentro de los parámetros de la aglomeración urbana, factores que inciden de manera importante en los costos de producción de dichas actividades. “El termino *diferencial* se debe al hecho de que tales ventajas se distribuyen en forma diferencial en el espacio, siendo el producto de otras inversiones hechas por propietarios, agentes inmobiliarios, constructores, etc. (oficinas, centros comerciales, etc.) y fundamentalmente por el estado (vías, escuelas, hospitales, etc.)” (Iracheta, 1992: 147).

Renta diferencial II

Esta se basa “en las ventajas contenidas dentro de los límites de la propiedad ventajas que dependen primordialmente de las características de los ocupantes” (Lamarche, citado por Iracheta: 148). Tales características sirven de apoyo recíproco de unas actividades con otras para incrementar la renta de cada una de ellas, observando una complementariedad. Por ejemplo, una zona escolar, se complementa con el comercio de productos escolares y de oficina, café internet, copiadoras, imprentas, etc. El intentar ubicar un establecimiento de estos en una zona donde no existan los consumidores potenciales, lógicamente lo llevará al fracaso.

El Valor del Suelo

El espacio delimitado, es decir, territorio o suelo; posee tanto un valor de uso como un valor de cambio.

“Se le considerará como valor de uso, cuando se le atribuya una valoración social como un bien útil, con capacidad e interés por ser usado. En otro momento ese mismo espacio puede pasar a ocupar una posición como valor de cambio, en cuanto el interés sea el de transferirle su uso a otra persona mediante un acto económico. Bien con su venta o trueque, bien por arrendamiento, a cambio del cuál se percibirá una cantidad de valor”. (Sánchez, 1992:7)

Lo anterior nos orienta hacia la consideración de los espacios como mercancías, en una sociedad de consumo, es inevitable. “Finalmente el precio del suelo, es el equivalente monetario del valor que se fija en el mercado”. (Kunz, 1995:7)

Los usos de suelo se van conformando en áreas específicas de una manera un tanto organizada pero, en ocasiones, supeditados a influencias o intereses particulares. Así se puede encontrar que un predio destinado a un uso de suelo comercial o de servicios puede ocuparse para uso habitacional por medio de la invasión de organizaciones populares; o en una zona residencial de altos ingresos se puede encontrar intercalada una vecindad, la cual no ha sido vendida todavía por su propietario. Los usos de suelo por sí mismos condicionan la manera en que otros usos de suelo se pueden ir compaginando. Así el establecimiento de una colonia popular generará el interés de la iniciativa privada, porque en determinado momento va a requerir de la instalación de un centro comercial. “Cuando el uso determina el valor se puede hablar de una lógica social de la renta como instrumento distributivo que conduce a modelos eficientes de producción capitalista” (Harvey, 1989:199-200). Por otro lado se manifiesta el capitalismo sobre manera ya que se busca obtener un máximo beneficio de todo, y esto rompe con la armonía bajo la cual se debe regir la disposición de los usos de suelo. Entonces surgen medidas un tanto arbitrarias bajo las que se manejan los precios de los inmuebles. Así “cuando el valor determina el uso la distribución se realiza bajo los auspicios de una desenfrenada especulación, de escaseces artificialmente producidas, etc; y pierde toda pretensión de tener algo que ver con la eficiente organización de la producción y de la distribución” (Ibidem: 200).

Todo esto da la pauta para estructurar la forma en que se va a operar, logrando con esto el intercambio. Esto es el **mercado inmobiliario**, que se define como: “el mecanismo esencialmente 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 citado por Juárez, 1999:18)

Los capitalistas invierten en la industria, el comercio, y las finanzas. “ La distribución espacial de las actividades económicas genera costos de circulación; surge entonces, el capital inmobiliario como una forma especializada del capital.” (Iracheta, 1992: 146). La función de este capital es planificar y equipar el espacio a fin de incrementar la eficiencia

de las actividades comerciales, financieras y administrativas a través de la reducción de sus costos indirectos. (Pickvance, citado por Iracheta: 146).

Al sumar todos los aspectos antes mencionados se puntualiza que existen personas insertadas en una dinámica económica sin riesgos; generalmente no invierten nada en asignarle un excedente al suelo mediante la construcción de edificios apropiados para determinadas actividades, entonces a diferencia de la industria y como el comercio no generan riqueza solo se dedican al intercambio.

La renta del suelo y los costos de construcción son irrelevantes para los agentes inmobiliarios, quienes van a enfocarse en la localización para asignarle un precio más elevado al inmueble que se está ofreciendo.(Ibid: 147). En este caso la preocupación no va a estar enfocada en habilitar o rehabilitar los espacios para insertarlos el mercado sino en establecer un costo específico; ya que siempre se encontrará a personas interesadas en localizarse en determinada zona, con base en las ventajas que ofrece dicha localización, y ellas serán las encargadas de realizar las modificaciones apropiadas.

El mercado inmobiliario involucra a varios actores: inmobiliarias, constructoras, hipotecarias, notarias, instituciones públicas, y los particulares. En el proceso se observa una asociación de las organizaciones en protección de los intereses del conjunto. Y los particulares, por lo general los que tienen menor capacidad de pago inmediato, se sujetan a los créditos exorbitantes que planean los demás actores unidos.

REESTRUCTURACIÓN URBANA

Los beneficios que genera una proporción de suelo urbano dependerán de la interacción que se de con los usos de suelo adjuntos. La ciudad como resultado de la organización social, tiene cambios en su estructura que responden a alteraciones de orden social precisamente. Además de las de índole económico que están implícitas. Entonces la modificación del uso de suelo en determinada zona repercutirá en los usos de suelos contiguos.

La estructura de la ciudad se modifica día tras día, influenciada por factores sociales como 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 requieren localizarse en lugares en donde la oferta de esas actividades puede introducirse en el mercado. (Kunz; 1995: 30)

Para que exista un cambio se requiere además de las reformas sustanciales, un intercambio entre los propietarios del suelo y los que tienen determinado interés en ese lugar. La permuta se hace mediante los mecanismos del mercado inmobiliario, es decir requieren de una directriz y no se hacen al azar, basándose en el volumen de la oferta, el nivel de transacciones y el nivel de precios. (Ibidem).

La reestructuración urbana se lleva a cabo de dos maneras, ambas basándose en el cambio de localización, en respuesta al tiempo que tarde en instalarse un nuevo tipo de uso de suelo; la culminación se puede dar a largo plazo o a corto plazo, esto depende básicamente de la disponibilidad de instalaciones adecuadas.

La reestructuración a largo plazo

El soporte de las actividades a realizar en el sitio es la construcción, entonces si no se cuenta con los medios adecuados, el lugar tiene que acondicionarse; en tal caso se inicia desde cero y tomará más tiempo el establecerse, a diferencia de, cuando estos medios ya existen.

La nueva construcción puede hacerse en zonas recién incorporadas a la ciudad (expansión) o bien en espacios donde el edificio termina su vida económica (redesarrollo).

(Kunz, 1995: 31).

La reestructuración a corto plazo

El cambio es mas fácil cuando existe una edificación sobre la cual se puede readaptar el uso actual o adoptar un nuevo uso. Por un lado la intensificación del uso de suelo hecha por el propietario; y por otro el cambio de uso de suelo que hace un nuevo propietario, capaz de pagar más por ese espacio. (Kunz, 1995: 32).

Valorización y Desvalorización

El precio que se paga por un inmueble varía debido a factores que favorecen la localización. Las mejoras en la vialidad, el transporte, la infraestructura y la presencia de ciertos servicios generan un mayor interés hacia las zonas que cuenten con ellas. Además existen factores sociales como los estilos de vida y ocupación que llevan a una dinámica de revalorización. Entonces al elevarse el valor del suelo, solo existirá un grupo restringido de personas e instituciones que puedan absorber el costo y poco a poco se observará una segregación social.

La desvalorización surge cuando en una área se manifiestan efectos negativos; por ejemplo a normatividad al impedir el desarrollo vertical, el deterioro del medio, presiones sociales y otros. “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).

Factores de la reestructuración urbana

Crecimiento de la Población

El aumento de la población trae como consecuencia un aumento en una de las necesidades básicas que es la de vivienda. Al crecer la población se modifica la estructura urbana porque esta población para satisfacer este requerimiento origina una expansión de la ciudad y la densificación de áreas hacia el interior, generando detrimento y escasez en los servicios ya que sólo estaban contemplados para un número determinado de individuos.

Cambios en la inversión

Una mayor inversión en el sector económico permitirá la expansión de polos especializados y consecuentemente redefinirá la relativa relevancia de actividades dentro de la ciudad, también permitirá la creación de nuevas industrias o empresas lo que dará una nueva estructura a los usos de suelo urbanos. (López, 2000: 28).

Deterioro urbano

Cuando sucede alguna pérdida de población o empleos en una área urbana se le llama deterioro descriptivo.(Bradbury, Dows y Small, 1982:19) El empleo indica que una área es productiva y recibe entradas que permiten la reinversión y mantenimiento de los espacios utilizados. La población que deja su lugar de residencia en algunos casos lo hace para establecerse en un lugar mejor y darle paso a propietarios de bajos ingresos. Entonces la capacidad de funcionamiento del área urbana se ve disminuida o limitada, al reducirse la población o los empleos.

Procesos especiales

Filtrado

El proceso en el cual los residentes cambian de barrio lo hacen generalmente buscando vivienda nueva en la periferia que tiene un costo similar a la que tiene actualmente. Entonces las instalaciones de la vivienda anterior lógicamente deterioradas por la antigüedad y el uso que se les daba, ya en el mercado inmobiliario tendrán un descenso en el valor y aquí se van insertando grupos de personas menos favorecidas económicamente (Goodall, 1977: 290).

Gentrificación

Este proceso responde al interés que tienen grupos de un alto nivel de ingreso en las zonas céntricas porque reducen los costos en tiempo y dinero del traslado desde la franja extrema. En un inicio se incorpora la clase media a los barrios devaluados del interior de la ciudad considerados como un riesgo olvidado, cuando llegan y se mueven dentro inflan el mercado y resurgen como algo opuesto siempre buscando la protección de su inversión. Otras actitudes y estilos de vida se observan y se puede ver hay variaciones significativas en el impacto a los mercados de vivienda local. En los pioneros típicos se incluye a profesionales del arte, acompañados por estudiantes universitarios quienes pueden estar inconformes con su estilo de vida. (Ley,1996: 56)

A cada momento existe una modificación a la estructura urbana. La manera en que suceden estos cambios responde a varias causales y a distintas circunstancias, cada ciudad sufre transformaciones muy particulares. Solo analizando la estructura de la Ciudad de México se podrá comprobar si existen procesos similares a los que ocurren en otras ciudades que ya han sido estudiadas. Además las características propias de la Ciudad de México hacen suponer que pueden encontrarse algunos mecanismos que no concuerden al cien por ciento con lo planteado en la literatura referente al tema.

CAPÍTULO II

METODOLOGÍA

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La Universidad Nacional Autónoma de México a través del Posgrado de Arquitectura realiza estudios urbanos. Uno de los proyectos vanguardistas es el de Reestructuración Urbana y Mercado Inmobiliario (RUMI), el cual permite una vinculación, con el ámbito de estudio de la carrera de Geografía.

El objetivo principal del proyecto es analizar los fenómenos que se han presentado para originar cambios a la estructura urbana en la Ciudad de México. En este caso la Delegación Gustavo A. Madero (Plano 1). presenta varias ventajas para ser estudiada: no se ha trabajado en ella, facilidad de acceso para los recorridos, y mecanismos muy particulares que inciden en modificaciones que dan como resultado una estructura urbana bastante peculiar.

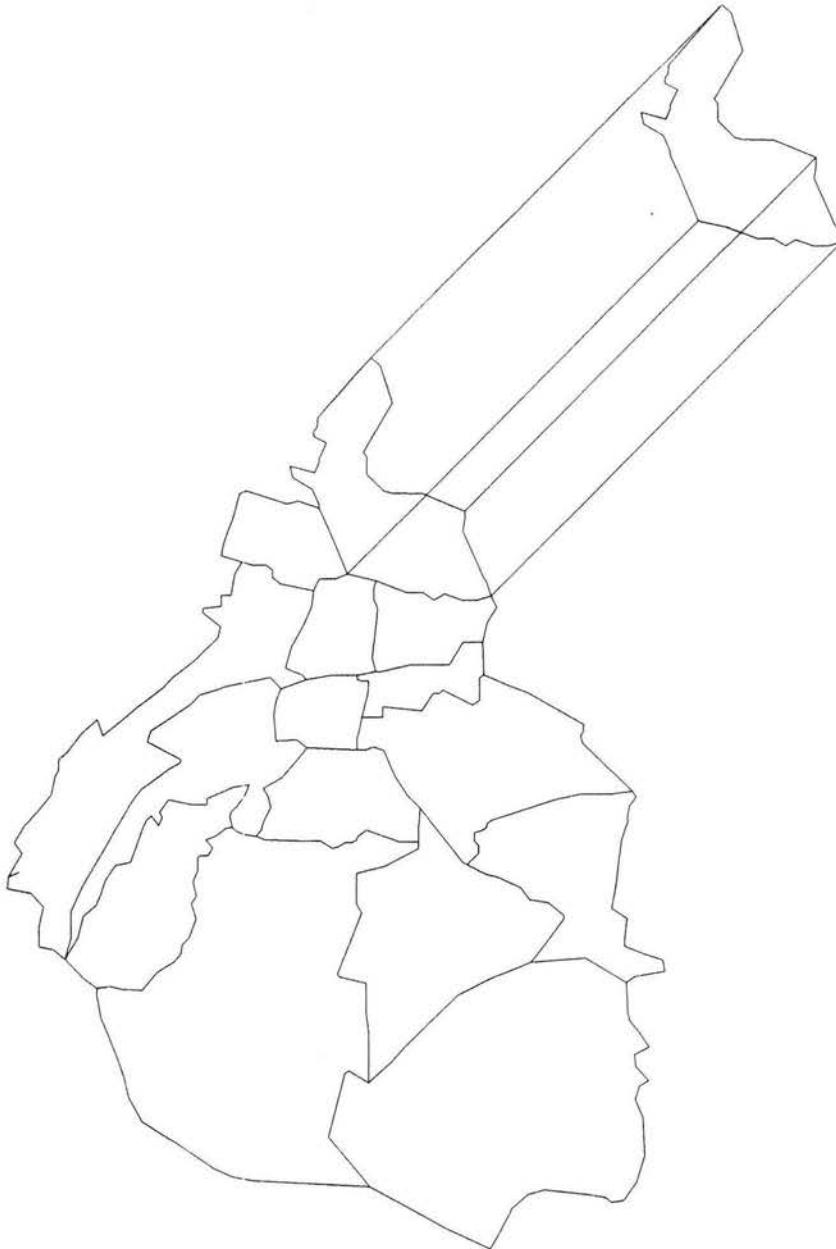
El área de la delegación Gustavo A. Madero es muy extensa por tal motivo se dividió para que la carga de trabajo se repartiera entre dos personas. El límite establecido es la avenida Ferrocarril Hidalgo. Para este caso el análisis se enfoca en la porción oriente de la Delegación (Plano 2).

LEVANTAMIENTO DE CAMPO

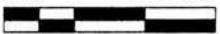
Las fuentes cartográficas referentes al uso del suelo, no reflejan al cien por ciento el uso que se le da al suelo en la realidad. Los mapas de uso de suelo generalmente son de planeación, es decir que se adjudica un régimen de uso para determinada zona, pero esto no es respetado. Es por esta razón que el estudio a realizar necesita de información adecuada y actualizada, la cuál no existe en ninguna fuente, sino que se hace necesario hacer una observación directa en la que se obtengan datos, que sirvan para realizar una interpretación pertinente. Estos datos se plasmarán en un mapa representativo de la dinámica actual.

PLANO 1.

DISTRITO FEDERAL, MEXICO
DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO
(ZONA DE ESTUDIO)



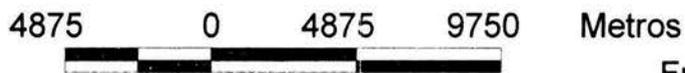
7800 0 780015600 Metros



Fuente: INEGI
Elaboró: Carlos Alejandro Torres López

PLANO 2.

DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO
DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO.
(ZONA ORIENTE)



Fuente: INEGI

Elaboró: Carlos Alejandro Torres López

La cartografía utilizada como referencia fue la arrojada en el censo de 2000 editada por el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI), en formato digital, posteriormente importada al Sistema de Información Geográfica Arc View.

Se utilizó la numeración que se le asignó a cada manzana en el XII Censo General de Población y Vivienda 2000. Esta numeración sirvió de base para generar una matriz de referencia para poder realizar el levantamiento de usos de suelo mediante un recorrido en el terreno. En la matriz, elaborada en papel, se capturaron los tres usos de suelo principales, con base en la jerarquía de cada uno definida por la presencia a partir del 20% en la superficie total de la manzana, se les cataloga como uso primario, uso secundario y uso terciario. De donde se deduce el nivel de heterogeneidad en los usos de suelo.

En la matriz se registran los usos de suelo identificados por una clave que hace referencia a la tipología creada para el proyecto “Reestructuración Urbana y Mercado Inmobiliario en las Ciudades Mexicanas” (1998), pues se le considera adecuada, porque relaciona el proceso urbano que vive la delegación, la estructura física del inmueble y los usos de suelo.

TIPOLOGÍA

USO DE SUELO HABITACIONAL

Para el uso de suelo habitacional se determinaron 8 clases, que según el tipo de producción son: formal, de autoproducción o pública, siendo éstas:

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

metros). Se distingue de la anterior por contar con techo de losa, lo cual da la posibilidad de más pisos.

Generalmente los dos tipos de vivienda anteriores se van consolidando, valorizándose en el transcurso del tiempo por inversión constante, por un lado la inversión que hace el propietario y por otro, la que hace el estado al dotar paulatinamente de servicios públicos las zonas donde se ubica este tipo de vivienda. Regularmente se encuentran en áreas periféricas con poca urbanización.

c) VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Es la realizada dentro del proceso de producción pública, es decir por parte de instituciones gubernamentales o por algunas empresas privadas contratadas por el Estado para tales fines, por lo que cuentan con un proyecto arquitectónico definido (aunque sencillo), generalmente cuentan con 50 a 70 metros, con acabados muy escuetos y claros pequeños. Se distingue por ser repetitiva, casi siempre formando condominios verticales.

d) VIVIENDA REGULAR: Este tipo de se encuentra generalmente dentro del proceso de producción formal llevado a cabo por empresas constructoras o profesionistas, por lo que cuenta con un proyecto arquitectónico, materiales de mediana a buena calidad, claros medios de 4 metros, con acabados definidos, predominan los 2 niveles. Igual o menor número de baños que recamaras, cuando mucho tres lugares de estacionamiento, jardines pequeños, muchas veces alrededor de 200 metros de terreno y 200 de construcción. Se localizan en zonas ya urbanizadas o en fraccionamientos medios y campestres.

e) VIVIENDA BUENA: También se encuentra dentro del proceso de producción formal y tiene un proyecto arquitectónico especificado, materiales de buena calidad, claros de 6 metros o mayores, con acabados buenos, predominan 2 niveles o más. Se localizan en zonas exclusivas formando fraccionamientos.

f) VIVIENDA MUY BUENA: Es la de más alta calidad, se encuentra dentro del proceso de producción formal, llevado a cabo por una compañía constructora o por profesionistas, con

materiales de muy buena calidad, acabados buenos y de lujo, generalmente con claros muy grandes (mayores a 6 metros) y unifamiliares, aunque también existen plurifamiliares. Se encuentran en fraccionamientos y edificios exclusivos y de lujo.

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

g) VIVIENDA ANTIGUA BUENA: Vivienda de calidad anterior a 1930. Grandes espacios y buenas soluciones constructivas. Se acostumbraba mucho la piedra y la cantera.

h) Vecindades en edificio antiguo: Subdivisión de edificios coloniales en el centro histórico.

i) Vecindades Ex profeso: Vivienda barata, generalmente en renta de espacios muy pequeños y muchas veces de servicios compartidos, con patio interior o corredor con acceso al aire libre. Se presentan en zonas antiguas (Peralvillo, Doctores), o en la periferia urbana en colonias populares

USO DE SUELO COMERCIAL:

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

a) COMERCIO VECINAL (jerarquía baja): son los comercios que ofrecen productos que se compran frecuentemente, localizados muy cerca de su mercado, su área mínima de mercado es muy pequeña y no existe una selección marcada por el consumidor para acudir a estos comercios. Algunos ejemplos son las tiendas de abarrotes, misceláneas, paletterías, (comercios de conveniencia y vecinales). Generalmente los productos son de bajo valor.

b) COMERCIO LOCAL (jerarquía media): este tipo de comercios se encuentra en locales distribuidos de manera más dispersa, los productos se adquieren con menor frecuencia que

los anteriores, tienen el umbral un poco más amplio y son de mediana especialización. Algunos ejemplos son los mercados como el de jamaica, tiendas de ropa, mueblerías y otros (comercios locales).

c) **COMERCIO REGIONAL** (jerarquía alta): en este tipo de comercios se ofrece mercancía especializada, se encuentran localizados de forma mucho más dispersa por lo que requieren cubrir un umbral más grande. Los productos se adquieren de manera esporádica o con poca frecuencia, generalmente tienen precios altos y sí existe una selección previa a la compra por parte del consumidor. Se pueden obtener productos especializados en gran variedad: joyería, regalos, electrónicos, muebles. También existen centros de poder regional como Perisur, Plaza Coyoacan etc.

d) **COMERCIO ESPECIALIZADO**: Mercados, barrios especializados o avenidas especializadas. Se debe aclarar el giro: refacciones automotrices, muebles y accesorios para baños, ropa y calzado. Ejemplos: tiendas especializadas en artículos médicos en el centro de nuestra ciudad, la Buenos Aires, División del Norte, Mazarik, secciones de Insurgentes, etc.

USO DE SUELO INDUSTRIAL

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

a) **INDUSTRIA CENTRAL**: son industrias que requieren de localizaciones centrales por la facilidad al mercado que estas ofrecen y porque necesitan estar al tanto de las innovaciones tecnológicas. Generalmente ocupan inmuebles no ad hoc. Ejemplos imprentas, talleres de joyas, textiles.

b) **INDUSTRIA LOCAL**: son industrias que no requieren una localización central , pues la transportación del producto generalmente no es cara, al igual que su precio. Son talleres

dirigidos al consumidor final. No siempre requieren de inmuebles ad hoc Ejemplos: fábricas de hielo, panificadoras, tortillerías, talleres de aluminio y vidrio, carpinterías y herrerías.

c) **INDUSTRIA INTERNA:** formada por la industria para mercado interno, de la ciudad. Es decir su área de influencia es más grande En la cual el valor del producto es alto y se localiza en avenidas, aunque no centrales y no requieren de instalaciones muy especializadas. No tienen mucho impacto en sus alrededores. Algunos ejemplos son las zapaterías, computadoras, aparatos electrodomésticos, industria química, la farmacéutica y en general la industria ligera..

d) **INDUSTRIA PERIFÉRICA:** Dirigida al mercado nacional: este tipo de industrias tienen una localización periférica ya que facilita los costos y ofrece facilidades de espacio, se benefician de las economías de aglomeración. Ocupan inmuebles especiales (naves industriales, corredores industriales) generalmente es industria pesada de gran impacto. Ejemplos: Refinerías, cementera, química pesada (resistol), fertilizantes, siderúrgica etc.

e) **PERIFÉRICAS ATRAPADAS EN EL INTERIOR DE LA CIUDAD:** Industria pesada que en algún tiempo estuvo ubicada fuera de la ciudad, pero por el crecimiento urbano quedo en el interior. Generalmente instalaciones especializadas de gran impacto.

USO DE SUELO SERVICIOS

SERVICIOS FINALES: Son aquellos en los que existen relación directa entre el que ofrece y el consumidor.

PÚBLICOS Y PRIVADOS

a) **SERVICIO FINAL EDUCATIVO:** formado por.

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

Estas divisiones se especifican en el apartado de tipo de inmueble, en la matriz.

b) SERVICIO FINAL SALUD: formado por.

I Básico: donde el umbral de personas atendidas es pequeño, es decir, las personas que acuden residen en las colonias aledañas o cercanas, ejemplo: los centros de salud.

II. Medio: caracterizado por las clínicas donde el umbral de mercado es mucho mayor que la categoría anterior, es decir, las personas que acuden no necesariamente viven cerca de las clínicas. Hay internamiento y cirugía. las especialidades mas comunes son pædiatría, gineco obstetricia, medicina interna y cirugía general además de urgencias y traumatología.

III. Alto: Son más especializados, son hospitales regionales o institutos nacionales, ejemplos: el Instituto de Cardiología, el Instituto de Nutrición, entre otros.

c) SERVICIOS FINALES RECREATIVOS: conformado por los deportivos, auditorios, casas de cultura, cines, teatros y otros.

d) SERVICIOS FINALES DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTES: Como paraderos, terminales, antenas o talleres de reparación del transporte público.

e) FINANCIEROS : como bancos, casas de cambio los cuales también se subdividen en dominio público (con atención al publico) y privado, como las oficinas corporativas.

f) SERVICIOS FINALES PERSONALES: como peluquerías, estéticas, taller automotriz, etc.

g) **SERVICIOS FINALES GOBIERNO:** oficinas administrativas, que comprende todas las oficinas de carácter público y diferenciándose en:

- I. Local del Gobierno del Distrito Federal: pudiendo ser de dominio privado (sin atención al público y por tanto más libres en su localización) o dominio público (con atención al público y con localizaciones sujetas a estas condicionante).
- II. II. No local: son oficinas de carácter federal y también se subdividen en dominio publico y dominio privado.

SERVICIOS INTERMEDIOS: Son los que sirven a otras actividades económicas. Se catalogan como oficinas y sólo se distingue entre públicas (gobierno) y privadas.

EQUIPAMIENTO

Es el espacio designado para albergar infraestructura necesaria para el buen funcionamiento de la ciudad.

- a) **ÁREAS VERDES:** son zonas al aire libre sin instalaciones.
- b) Reclusorio, pozos, panteón, eléctricas, plazas y jardines, central de policía, central de bomberos, campamento de limpia, plantas de bombeo, plantas de tratamiento.

A continuación se incluye una tabla que fue la base para realizar el recorrido y simplificar el trabajo, ya que se asignaron claves de uso de suelo para no capturar el tipo completo y además de una guía para los inmuebles.

CLAVE USO	DESCRIPCIÓN	TIPO INMUEBLE
AP	AGROPECUARIOS	TODOS LOS AGROPECUARIOS
AV	AREAS VERDES	
B	BALDIO	
CE	COMERCIO ESPECIALIZADO	AVENIDAS ESPECIALIZADAS
CE	COMERCIO ESPECIALIZADO	AGLOMERACIONES
CE	COMERCIO ESPECIALIZADO	MERCADOS
		AGLOMERACIONES ALREDEDOR DE MERCADOS
CL	COMERCIO LOCAL	GRANDES

CL	COMERCIO LOCAL	SUPERMERCADO CON O SIN PLAZA
CO	COMERCIO OTROS	OTRO
CR	COMERCIO REGIONAL	GRANDES CONCENTRACIONES COMERCIALES
		PLAZAS COMERCIALES CON TIENDA DE
CR	COMERCIO REGIONAL	DEPARTAMENTOS
CRm	COMERCIO REGIONAL MAYOREO	COMERCIO MAYOREO DE ALIMENTOS
CRm	COMERCIO REGIONAL MAYOREO	COMERCIO MAYOREO NO ALIMENTICIO
CV	COMERCIO VECINAL	TIENDAS DE AUTOSERVICIO
CV	COMERCIO VECINAL	PEQUEÑAS PLAZAS
CV	COMERCIO VECINAL	AGLOMERACIONES
EU	EQUIPAMIENTO URBANO	CENTRAL DE CORREO
EU	EQUIPAMIENTO URBANO	RECLUSORIO
EU	EQUIPAMIENTO URBANO	POZOS
EU	EQUIPAMIENTO URBANO	PANTEON
EU	EQUIPAMIENTO URBANO	ELECTRICAS
EU	EQUIPAMIENTO URBANO	PLAZAS Y JARDINES
EU	EQUIPAMIENTO URBANO	CENTRAL DE POLICIA
EU	EQUIPAMIENTO URBANO	CENTRAL DE BOMBEROS
EU	EQUIPAMIENTO URBANO	CAMPAMENTO DE LIMPIA
EU	EQUIPAMIENTO URBANO	PLANTAS DE BOMBEO
EU	EQUIPAMIENTO URBANO	PLANTAS DE TRATAMIENTO
IC	INDUSTRIA CENTRAL	
II	INDUSTRIA INTERNA	
IL	INDUSTRIA LOCAL	
IP	INDUSTRIA PERIFERICA	
	INDUSTRIA PERIFERICA ATRAPADA EN	
IPa	EL INTERIOR DE LA CIUDAD	
SB	SERVICIO BODEGAS	
SC	OTROS	
SFe	SERVICIOS FINALES EDUCATIVOS	BACHILLERATO
SFe	SERVICIOS FINALES EDUCATIVOS	CARRERA TÉCNICA
SFe	SERVICIOS FINALES EDUCATIVOS	UNIVERSIDAD
SFe	SERVICIOS FINALES EDUCATIVOS	SECUNDARIA
SFe	SERVICIOS FINALES EDUCATIVOS	GUARDERIAS
SFe	SERVICIOS FINALES EDUCATIVOS	JARDIN DE NIÑOS
SFe	SERVICIOS FINALES EDUCATIVOS	PRIMARIA
SFf	SERVICIOS FINALES FINANCIEROS	CASA DE BOLSA, CASA DE CAMBIO, ETC.
SFf	SERVICIOS FINALES FINANCIEROS	BANCO
SFf	SERVICIOS FINALES FINANCIEROS	OFICINAS ADMVAS. DE DOMINIO PRIVADO
SFg	GOBIERNO	OFICINAS ADMVAS. CON ATENCIÓN AL PUBLICO
SFg	GOBIERNO	OFICINAS ADMVAS. SIN ATE. AL PUBLICO
SFp	SERVICIOS FINALES PERSONALES	ESTACIONAMIENTOS
SFp	SERVICIOS FINALES PERSONALES	SERVICIO AUTOMOTRIZ
SFp	SERVICIOS FINALES PERSONALES	RESTAURANTES Y FONDAS

SFp	SERVICIOS FINALES PERSONALES	HOTEL
SFp	SERVICIOS FINALES PERSONALES	SERVICIO RELIGIOSO
SFp	SERVICIOS FINALES PERSONALES	ESTETICAS, SALONES DE BELLEZA, ETC
SFpr	OFICINAS PRIVADAS	OFICINAS ADMVAS. SIN ATENCIÓN AL PUBLICO
SFpr	OFICINAS PRIVADAS	OFICINAS ADMVAS. CON ATENCIÓN AL PUBLICO
SFr	SERVICIOS FINALES RECREATIVOS	FERIA, PARQUES RECREATIVOS
SFr	SERVICIOS FINALES RECREATIVOS	PLAZOLETA
SFr	SERVICIOS FINALES RECREATIVOS	RESTAURANTES Y FONDAS
SFr	SERVICIOS FINALES RECREATIVOS	CASA DE CULTURA, GALERIA, CINE, TEATRO, MUSEOS
SFr	SERVICIOS FINALES RECREATIVOS	PLAZAS Y JARDINES
SFr	SERVICIOS FINALES RECREATIVOS	INSTALACIONES DEPORTIVAS PRIVADAS
SFr	SERVICIOS FINALES RECREATIVOS	INSTALACIONES DEPORTIVAS PUBLICAS
SFr	SERVICIOS FINALES RECREATIVOS	BARES, DISCOTECAS, CENTROS NOCTURNOS, ETC.
SFs	SERVICIOS FINALES DE SALUD	PUBLICA. DOMINA LA CONSULTA EXTERNA Y QUIZA CIRUGIA AMBULATORIA. UNIDAD DE MEDICINA FAMILIAR y CASA DE SALUD.
SFs	SERVICIOS FINALES DE SALUD	PUBLICA. HOSPITAL ES DE ESPECIALIDAD, HOSPITAL REGIONAL (ISSSTE). Casi siempre acompañados del adjetivo de la especialidad. Hospital de Cardiología, Hospital de Oncología, etc.
SFs	SERVICIOS FINALES DE SALUD	HOSPITALES DE URGENCIAS, CRUZ ROJA
SFs	SERVICIOS FINALES DE SALUD	PUBLICA. CENTRO MEDICO NACIONAL SIGLO XXI. 20 DE NOVIEMBRE Y LOS INSTITUTOS NACIONALES DE ALGUNAS ESPECIALIDAD.
SFs	SERVICIOS FINALES DE SALUD	PUBLICA. HAY INTERNAMIENTO Y CIRUGIA. LAS ESPECIALIDADES MAS COMUNES SON PEDIATRIA, GINECO OBSTETRICIA, MEDICINA INTERNA Y CIRUGIA GENERAL
SFs	SERVICIOS FINALES DE SALUD	ADEMAS DE URGENCIAS Y TRAUMATOLOGIA.
SFsp	SERVICIOS FINALES DE SALUD PRIVADOS	PRIVADOS. LOS GRANDES HOSPITALES PRIVADOS. ANGELES, SANATORIO ESPAÑOL, METROPOLITANO, ETC.
SFsp	SERVICIOS FINALES DE SALUD PRIVADOS	PRIVADA. CLINICA HOSPITAL TIENE VARIAS ESPECIALIDADES Y CIRUGIA ESPECIALIZADA
SFsp	SERVICIOS FINALES DE SALUD PRIVADOS	PRIVADA. DOMINA LA CONSULTA EXTERNA Y QUIZA CIRUGIA AMBULATORIA
SFt	SERVICIOS FINALES DE TRANSPORTE	PUERTO AEREO
SFt	SERVICIOS FINALES DE TRANSPORTE	TERMINAL LOCAL
SFt	SERVICIOS FINALES DE TRANSPORTE	TERMINAL FORANEA
VAb	VIVIENDA ANTIGUA BUENA	PLURIFAMILIAR
VAb	VIVIENDA ANTIGUA BUENA	UNIFAMILIAR
VB	VIVIENDA BUENA	PLURIFAMILIAR
VB	VIVIENDA BUENA	UNIFAMILIAR
VE	VIVIENDA ECONOMICA	UNIFAMILIAR
VE	VIVIENDA ECONOMICA	PLURIFAMILIAR
VEa	VIVIENDA EDIFICIO ANTIGUO	UNIFAMILIAR
VEa	VIVIENDA EDIFICIO ANTIGUO	PLURIFAMILIAR

VEx	VIVIENDA EXPROFESO	PLURIFAMILIAR
VEx	VIVIENDA EXPROFESO	UNIFAMILIAR
VIs	VIVIENDA INTERES SOCIAL	UNIFAMILIAR
VIs	VIVIENDA INTERES SOCIAL	PLURIFAMILIAR
VMb	VIVIENDA MUY BUENA	UNIFAMILIAR
VMb	VIVIENDA MUY BUENA	PLURIFAMILIAR
VP	VIVIENDA PRECARIA	UNIFAMILIAR
VP	VIVIENDA PRECARIA	PLURIFAMILIAR
VR	VIVIENDA REGULAR	UNIFAMILIAR
VR	VIVIENDA REGULAR	PLURIFAMILIAR

IDENTIFICACIÓN DE PROCESOS PREVIOS

El conocer los antecedentes de la formación de las distintas colonias de la porción oriente de la delegación permite entender su configuración actual. La consulta de fuentes históricas como los programas de barrio, monografías entre otros, facilita la elaboración del capítulo de antecedentes.

También se consultaron los Censos de Población desde 1940 hasta 2000, analizando variables como población total, pirámides de edades, población ocupada y ramas de actividad, para conocer la evolución y crecimiento de la población en el área de estudio. Además se revisaron los censos económicos disponibles de servicios comercios e industria para comprender la evolución de tales sectores.

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

El levantamiento de uso de suelo, los enunciados planteados en la teoría y los antecedentes permitieron concluir cuales son los factores que repercuten en la reestructuración de los usos de suelo.

Las autoridades en base normatividad, incluida en los programas de desarrollo urbano, influyen en las tendencias. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 1997-2000 vigente propone una serie de medidas para la intensificación de los usos de suelo por

ejemplo el autorizar el uso mixto habitacional y de oficinas en las avenidas principales, se examinan estas propuestas para observar su viabilidad.

La oferta de inmuebles se analizó mediante la consulta de los periódicos El Universal y El Nacional en quinquenios de 1940 a 2000.

La consulta de los valores catastrales de 2003 permite complementar el análisis sobre el mercado inmobiliario para establecer zonas resultado de la precedente reestructuración urbana y además la condicionan los procesos futuros.

DOCUMENTO Y PLANO FINAL

La interpretación de la dinámica que sucede en la zona de estudio queda plasmada en el último capítulo. El plano final es el resultado de enlazar la matriz del levantamiento, capturada en el programa Acces, con el mapa base en el Sistema de Información Geográfica Arc View para establecer la distribución de usos de suelo actual y las jerarquías en valor por zonas.

La metodología responde al análisis geográfico. Básicamente el recoger datos, plasmarlos en mapas y darles una interpretación. Es decir, en este caso, la manera en que los usos de suelo, como resultado del quehacer humano, repercuten en la Geografía Urbana de la Ciudad de México.

CAPÍTULO III

ANTECEDENTES URBANOS

La estructura urbana actual es el resultado de varios procesos que responden a la premisa de la reestructura urbana; es decir, la adecuación del trazado urbano de tal manera que se vaya ajustando a las exigencias propias del sostenimiento, mantenimiento, y crecimiento de la ciudad, porque es básicamente una concentración humana que requiere la satisfacción de sus necesidades. Los vestigios de la evolución de la ciudad dan la pauta para un mejor entendimiento de lo que sucede en la actualidad. “Si el objetivo es definir y comprender las asociaciones humanas en desarrollo debemos descubrir como sus asentamientos y uso de la tierra han llegado a ser lo que son.” (Cortez, 1991:39)

En el presente capítulo se abordan las circunstancias que moldearon la fisonomía de la delegación Gustavo A. Madero, enfocadas a la zona de estudio que comprende la porción oriente de la Delegación. Los límites son: al oeste la Av. Ferrocarril Hidalgo, al sur La Delegación Venustiano Carranza, del Distrito Federal; al norte el municipio de Ecatepec y al este el municipio de Nezahualcoyotl, del Estado de México.

Los primeros pobladores

El proceso de urbanización se da de manera progresiva desde que el sitio de emplazamiento conserva sus características físicas para después pasar por una transformación y convertirse en una zona rural y después urbana. Una vez establecida la ciudad este proceso sucede de afuera hacia dentro, así, se incorporan a la urbe los terrenos próximos; y el proceso se acelerará dependiendo de la jerarquía que tenga la ciudad. El tamaño de la ciudad de México y su influencia económica y política, desde tiempo atrás, la convierte en un polo de atracción para lograr un mayor nivel de bienestar; por tal motivo su crecimiento va a ser rápido a diferencia de otras ciudades. La delegación Gustavo A. Madero es un claro ejemplo de la evolución de una área natural a urbana, en un periodo relativamente corto.

La región que comprende la actual delegación Gustavo A. Madero comenzó a poblarse desde épocas prehispánicas. Las primeras personas que llegaron a establecerse fueron los

tepanecas, tercer tribu en llegar al valle después de los Xochimilca y Chalca tras una larga migración desde el legendario Chicomoztoc hacia el siglo XIII de nuestra era. Poco tiempo después entre los siglos XIII y XIV el pueblo mexica entra al Valle de México, estableciéndose en Chapultepec. Después fundan la doble ciudad Tenochtitlan-Tlatelolco (1324) sobre un islote perteneciente al señorío tepaneca. Bajo el reinado de Izcoatl (1426-1440) triunfaron sobre Azcapotzalco, capital del imperio tepaneca, y consecuentemente todos los pueblos que se encontraban dentro de la actual Delegación fueron absorbidos, razón por la cual desde este momento se hará referencia, con frecuencia, a la Ciudad de México en general y no específicamente se estará hablando de la delegación.

La influencia que tenía el medio, es decir la cercanía del lago de Texcoco hace suponer que los pueblos asentados fueran chinamperos; y que construyeran islas artificiales acumulando materiales como piedra y lodo hasta formar una superficie donde construir o cultivar. El desarrollo urbano se veía frenado por problemas tales como: el abastecimiento de agua, la falta de tierras cultivables y la amenaza constante de inundaciones provocadas por las lluvias abundantes, que elevaban el nivel de agua del lago, ocasionando la inundación de la ciudad y vertiéndose sobre los solares y chinampas haciéndolos cada vez más salitrosos. El apropiarse del medio fue sin duda una gran hazaña para los primeros pobladores. Además de las construcciones de recintos se necesitaba toda una serie de servicios para que la ciudad pudiera funcionar.

Los habitantes de la zona después de ser sometidos por los mexicas, se incorporaron como miembros del centro urbano de Tenochtitlan. Un rasgo muy importante de la estructura urbana de aquel entonces fue la calzada del Tepeyac, que conectaba a la actual delegación Gustavo A. Madero con la ciudad. Esta calzada formó parte de un dique de contención que retenía las aguas de la ribera poniente de la cuenca. Además de un albarradón que mando construir Nezahualcoyotl, el cual iba desde Atzacolco a Iztapalapa y dividió en dos al lago de Texcoco y la Laguna de México, son un claro ejemplo de la búsqueda de mejoras en la infraestructura de la ciudad. (Monografía Delegacional, 1996: 11-13)

La llegada de los españoles

Un cambio trascendental en el modelado urbano se presentó al arribo de los españoles a la Cuenca del Valle de México; como era de esperarse fueron imponiendo su cultura en todos los aspectos, desplazando a la floreciente cultura indígena mexicana.

El conquistador Hernán Cortés después de la toma de la ciudad comienza la edificación de una nueva urbe, estableciéndola sobre el sitio donde se encontraba el antiguo templo ceremonial azteca. Aquí se delimitó una área exclusiva para los conquistadores y sus familias; mientras que a los indígenas se les relegó a poblar únicamente los barrios aledaños, divididos en dos parcialidades, la de San Juan Tenochtitlan y Santiago Tlatelolco. En esta última se circunscriben los pueblos que se encuentran en la actual delegación Gustavo A. Madero. (Ayala en Lee y Valdez: 1994:124)

Un rasgo que se modificó de manera significativa fueron los canales implementados por los indígenas, se rellenaron generando graves problemas ecológicos.

“Los barrios indígenas, durante buena parte del siglo XVI, conservaron características similares a las que tuvieron en la época precortesiana”. (Ayala en Lee y Valdez: 1994:124)

La población prehispánica de Tepeyacac fue llamada Tepeaca por los españoles, que deformaron el vocablo náhuatl y posteriormente para diferenciarla de otro sitio del mismo nombre ubicado en el Estado de Puebla, fue denominada Tepeaquilla.

En 1531, según las creencias religiosas, en el cerro del Tepeyac se le apareció la Virgen a Juan Diego. El culto a la imagen de Tepeaquilla comenzó a generalizarse desde la segunda mitad del siglo XVI hasta el punto de que en 1563 el lugar cambio su nombre por el de Guadalupe. (Senties, 1991:8).

El pueblo de Tepeaquilla o Guadalupe se convirtió desde los primeros años de la colonia, en una de las cabeceras sujeta a Santiago de Tlatelolco. Se ubicaba en un pequeño llano limitado al este por la laguna de Texcoco, al Oeste por los ríos de Tlanepantla y Los Remedios, al sur por el río de Guadalupe y al norte por la Sierra de Guadalupe.

A mediados del siglo XVI apareció en sus inmediaciones una comunidad de indios llamada San Lorenzo, y poco tiempo después algunos habitantes de Santiago de Tlatelolco se establecieron en unas salinas de la zona. Ambos asentamientos se convirtieron en los barrios de San Lorenzo; y San Bartolomé de las Salinas (Actual colonia Martín Carrera). Además de estos barrios también dependían de Guadalupe los pueblos de San Pedro Zacatenco, Santa Isabel Tola, Santiago Atzacualco y San Juan Ixhuatepec.

El desarrollo de la delegación se dio en torno a la Villa de Guadalupe. Pero sucedió un acontecimiento que iba a retrasar el proceso evolutivo hacia una estructura urbana bien

consolidada. Este acontecimiento fue el surgimiento de las Haciendas; la demanda de productos agrícolas, cada vez más acentuada en una metrópoli en crecimiento, provocó la extensión territorial de las unidades productivas fomentadas por la corona: las labores (dedicadas a la producción agrícola) y las estancias de ganado.

En un principio la corona quería establecer el régimen de pequeña propiedad pero algunos personajes valiéndose de medios no siempre honestos pudieron hacerse de enormes extensiones de tierra, así mismo buscaron la manera de obtener los derechos sobre las aguas. Así se dieron las condiciones para el establecimiento de las Haciendas.

En la Delegación surgen las Haciendas a partir de las últimas décadas del siglo XVI. La primera fue La Escalera después La Patera y la más importante para el estudio presente es la de San Juan de Aragón ubicada en la zona de estudio.

Además del tipo de la propiedad de la Tierra, existía otra limitante para el crecimiento. El medio en el que se intentaba establecer algún asentamiento presentaba condiciones adversas que incluso repercutían en los lugares ya consolidados. En el lugar de emplazamiento que fue elegido para establecer el centro del poder, primero mexicana y luego de los conquistadores españoles, por ser una cuenca consecuentemente ocurrían constantes inundaciones que impedían el desarrollo de la ciudad. Entonces la premisa fue el idear un método para aminorar el impacto de la crecida de las aguas. Las autoridades coloniales decidieron iniciar el desagüe general del Lago de Texcoco de acuerdo con el proyecto de Enrico Martínez que consistía en construir un canal por la parte de la Laguna de San Cristóbal Ecatepec, pueblo de Huehuetoca y sitio de Nochistongo para darle salida a las aguas por el río de Tula. (Memorias del drenaje profundo: 1975: 89).

Con la desecación del lago de Texcoco los islotes que pertenecían al área de la delegación desaparecieron incorporándose a tierra firme. La zona que hoy en día ocupa la Delegación Gustavo A. Madero ganó espacio frente al lago; en un principio resultaron terrenos pantanosos que obstaculizaban el poblamiento pero en años posteriores este sitio se convirtió en un lugar habitable.

Siglo XVIII

El eje del fervor religioso, representado por el santuario de la virgen de Guadalupe, poco a poco fue adquiriendo importancia político económica, por tal motivo, los virreyes y personas importantes buscaron el desarrollo y crecimiento del lugar.

La población de españoles recibió el nombre de Villa de Guadalupe y la reducción de indios la categoría de pueblo, en el año de 1733, bajo la disposición real del virrey Casafuerte. El anterior asentamiento de españoles era muy irregular y su población muy escasa, por lo que tuvo que planearse una estructura urbana digna de la categoría de villa.

Los trabajos que se implementaron llevaban la finalidad de adecuar el espacio geográfico para el mejor desarrollo de la población. El solucionar las inundaciones al desbordarse el río Guadalupe y de la Laguna de México, además la carencia del agua potable, fueron las principales preocupaciones del superintendente de la Villa, don Miguel Calixto de Acedo. Dando como resultado que en este siglo quedara concluido un acueducto que transportaba agua desde el río Tlanepantla hasta la Villa; además se construyó una nueva Calzada (actual de Guadalupe) que comunicaba a la villa con la ciudad de México de mayor relevancia que la antigua Calzada de los Misterios reconstruida en el siglo XVII.

La estructura urbana responde a las distintas necesidades de la población en ella asentada. Así para que la vida urbana pueda continuar se requiere de la división del trabajo con el fin de cubrir estas necesidades. En el caso de la población de Guadalupe que hacia 1740 no era muy numerosa, comprendida por 570 habitantes. Los habitantes indígenas de la Villa, desempeñaban diversos oficios; el más recurrido era el de sirviente, aunque también había quienes laboraban en tiendas, en un obraje en San Juanico, en un Horno de ladrillos y en una Salitrera, introduciéndose un nuevo trabajo a partir del último año del siglo XVIII: el de obrero en la fábrica de cigarros.

A medida que los años transcurrieron la población indígena asentada en los alrededores del santuario creció, esto trajo como consecuencia el problema de la falta de habitación. Además con el traslado de la fábrica de puros y cigarros de la ciudad de México a la Villa en 1799, con sus tres mil trabajadores y sus familias; y la existencia de muy pocos edificios destinados a la vivienda hacia que los arrendamientos fueran muy costosos. Los obreros se vieron obligados a continuar viviendo en la Ciudad de México hasta que se empezaron a construir nuevas casas para ellos. (López, Citada en Monografía,: 32)

En el siglo XVIII la Laguna de México ocupaba solamente una quinta parte del territorio de la Delegación, gracias a los trabajos que consistieron principalmente en construcciones de puentes y caminos, la apertura de largas zanjas, el reforzamiento de presas y la reconstrucción de albarradas y calzadas.

La Hacienda de Santa Ana o de Aragón

En el siglo XVIII el sistema agropecuario de la Hacienda alcanzó su plenitud y generó un lento proceso de urbanización. Dentro de la zona delegacional existió una de las más importantes haciendas del Valle de México, que heredó su nombre a muchas de las colonias actuales: Aragón, Aragón Inguaran; (y después convertida en pueblo), San Juan de Aragón, Ampliación San Juan de Aragón y una de las más grandes Unidades Habitacionales, Unidad Habitacional San Juan de Aragón.

Al desecar el Lago las Tierras ganaron espacio y para el Siglo XVIII lo que alguna vez fue la Laguna de México se transformó en extensos potreros ideales para el establecimiento de una hacienda.

Esta hacienda pertenecía a los bienes comunales de la parcialidad de Santiago Tlatelolco cedida a los indios tlatelolcas para desarrollar actividades de pesca y agrícolas.

En 1713 se concedieron al alférez Blas López de Aragón veinte caballerías y un sitio de ganado mayor en arrendamiento sobre los terrenos comunales de Tlatelolco. El contrato favorecía a los indios porque Aragón se responsabilizaba de varias tareas entre ellas realizar mejoras y conducir el agua al santuario de Guadalupe. (Monografía: 35)

La Hacienda de Santa Ana o de Aragón, poseía tales dimensiones que se convirtió en una ranchería y finalmente en pueblo con un total de 458 habitantes hacia mediados del siglo XIX.

El Siglo XIX

La estructura urbana de la delegación sufrió cambios muy significativos en este periodo. Uno de los más determinantes desde el punto de vista administrativo, fue la creación del Distrito Federal en 1824. Bajo estas circunstancias las cabeceras, los barrios, y los pueblos

de las extinguidas parcialidades de San Juan y Santiago, entre ellas la cabecera de Guadalupe; quedaron comprendidos en un espacio delimitado.

El 17 de marzo de 1900 se llevó a cabo la inauguración del Gran Canal de Desagüe, y con ello se considera prácticamente resuelto el problema que representaban las inundaciones para la Ciudad de México. El Gran Canal tuvo importantes repercusiones en el área de la Delegación Gustavo A. Madero ya que permitió la extensión de su territorio y se constituyó en su frontera; se consideraba que la ciudad se podía ampliar, pero no más allá del Gran Canal, debido a las condiciones poco sanitarias que prevalecían en sus márgenes.

El núcleo que representa una ciudad, permite que se entremezclen muchas actividades, las cuales buscan lo que en un principio origino a las ciudades, la manera de protegerse de agentes naturales y humanos de los que de manera individual sería muy difícil defenderse. Además actúa como punto de encuentro tanto de otras ciudades como de las personas dedicadas a actividades extensivas como la agricultura y la ganadería, las cuales requieren áreas de terreno más amplias de las que se pueden encontrar en la ciudad la cuál sería un antagonista del campo, donde se desarrollan dichas actividades. En base a esta perspectiva la Ciudad de México comenzó a expandirse a partir de 1857 por varias circunstancias entre ellas el ferrocarril, proyecto mediante el cual se facilitó la interacción de las distintas ciudades; entonces dio como resultado que las ciudades más lejanas no tuvieran una injerencia muy notable pero en las que la distancia era más corta se produjo el fenómeno de unificación, tal es el caso de la ciudad de México que se unió a la de Guadalupe Hidalgo; por otro lado la necesidad de disponer de espacios para alojar a la gente que trabajaba en la propia transformación de la ciudad, ajustó los umbrales que separaban a las ciudades, al darse la expansión en ambos núcleos por fin hubo un momento en el que se encontraron; así como la consolidación de suelos aledaños a la ciudad, el comercio y la especulación del suelo. (Lira, citado en Monografía: 38). Al mismo tiempo se va manifestando una segregación de la población en base a los ingresos dando como resultado barrios de distinta categoría marcada por el poder de acceso a los terrenos con las mejores ventajas ecológicas. El oriente próximo a la Laguna de Texcoco, era salitroso, arido, expuesto a inundaciones y se encontraba cerca del Gran Canal del Desagüe, desde donde los vientos arrastraban los miasmas de la laguna y el mal olor de los desechos. Estas circunstancias generaban que la

gente que llegaba a establecerse a la ciudad de México prefiriera asentarse en la zona poniente (Steingart, citado en Monografía: 40).

En 1828, Guadalupe fue elevada a la categoría de ciudad con el nombre de Guadalupe Hidalgo, así como cabecera de la municipalidad.

Durante 1884-1900, se registró un notable crecimiento, dirigido hacia el noreste, poniente y sur. La expansión noreste llegó a invadir el municipio de Guadalupe Hidalgo, a través de seis colonias habitadas por obreros y gente de escasos recursos, cuya formación fue propiciada por la construcción de los Edificios de Penitenciaría, el Rastro, La estación Hidalgo y la Vías de los ferrocarriles a Guadalupe, Interoceánico y de Cintura. También se crearon las colonias de Peralvillo y Vallejo, esta última dentro de la Delegación.

Siglo XX

La Ciudad de México experimentó una transformación física muy notable, pues sus antiguos límites se modificaron y varias de las poblaciones aledañas quedaron unidas a su área urbana, para esos años se había extendido por el norte hasta Nonoalco y Peralvillo, quedando unida a la municipalidad de Guadalupe Hidalgo.

En la medida en que la ciudad crecía, la política del gobierno de la capital se fue estructurando, así el 26 de marzo de 1903, Porfirio Díaz expidió la Ley de Organización Política y Municipal del Distrito Federal que subdividió a la ciudad de México en trece municipalidades entre las que se encontraba la de Guadalupe Hidalgo.

Con la constitución de 1917, el municipio se convirtió en la base de la división territorial de la organización política y administrativa del Distrito Federal.

En 1928 el presidente provisional Emilio Portes Gil expidió una ley orgánica del Distrito Federal y los Territorios Federales, creó con esta ley el Departamento del Distrito Federal formado por las municipalidades de México, Tacuba, Tacubaya y Mixcoac, así como por trece delegaciones Guadalupe Hidalgo, Azcapotzalco, Iztacalco, General Anaya, Coyoacán y San Angel, La Magdalena Contreras, Cuajimalpa, Tlalpan, Iztapalapa, Xochimilco, Milpa Alta y Tlahuac.

En los inicios del siglo XX la capital tenía apenas 344 mil habitantes. A partir de la consolidación en el poder de los grupos surgidos de la Revolución, la ciudad de México fungió como centro territorial de una importante transformación económica. Al término de la Revolución comienza a acentuarse el flujo de provincianos hacia la ciudad. “Muchos de los migrantes saturan las colonias existentes; otros se asientan en las nuevas colonias que continúan fundándose. En su desarrollo la ciudad se conurba con varios de los antiguos poblados cercanos, muchos de los cuales pasan a formar nuevos barrios”. (Ayala en Lee y Valdez: 1994:124). Durante este proceso su población rebasó el millón de habitantes en 1930.

En 1930 comenzó un proceso de expansión hacia las delegaciones de Coyoacán, Azcapotzalco y hacia las zonas de Tacubaya, la Villa y San Angel. Con ello se inició un cambio en el patrón de usos de suelo, en ocasiones pasando de ser habitacional a comercial. Durante la primera década de este siglo empezaron a surgir construcciones desordenadas cercanas a las vías de comunicación en el territorio de la actual Delegación. Aquellos grandes campos conocidos como potreros cuyas tierras comenzaban a ser cultivadas o a utilizarse como establos, fueron adquiridos por fraccionadores quienes más tarde las convirtieron en colonias.

La organización municipal de 1903 dio lugar al establecimiento de nuevas colonias y aunque los permisos solicitados fueron numerosos para la municipalidad de Guadalupe Hidalgo, sólo hubo una solicitud, de la colonia Vallejo, tramitada por Pedro Salazar desde 1896. El permiso le fue denegado debido a la imposibilidad de las autoridades de proporcionar los servicios necesarios en aquel sector, esto fue el motivo por el que varios fraccionadores tuvieron que esperar algunos años más. La hacienda de Aragón fue uno de los primeros fraccionamientos habitados al final de los años veinte, también de esa época data la colonia Industrial.

La avenida de los Insurgentes, cuyas obras fueron concluidas en 1925, unió a San Angel con la Villa de Guadalupe, hecho que favoreció el establecimiento industrial en los alrededores de esta zona escasamente poblada, y con ello la aparición de nuevas colonias como la Industrial Vallejo y Lindavista, cuya conformación coincidió con el fenómeno que ayudó a poblar la actual Delegación: la acentuada migración de habitantes del campo a la capital hacia los años treinta.

En 1931 la Delegación de Guadalupe Hidalgo cambio su nombre, por el de Villa Gustavo A. Madero en honor al revolucionario coahuilense, asesinado en 1913 en la decena trágica. A partir de 1941 se redujo su nombre a Delegación Gustavo A. Madero.

La modernización de México se lleva a cabo fundamentalmente en la ciudad de México en la cual se concentran las principales inversiones para las industrias. (Ayala en Lee y Valdez: 1994:124). A partir de 1940 se ubicaron en la delegación grandes fábricas y se formaron colonias populares como Bondonjito, Defensores de la República, Gertrudis Sánchez, La Joya, Nueva Tenochtitlan y Mártires del Río Blanco. Hacia los años cincuenta desaparecieron las últimas milpas a los lados de la Calzada de Guadalupe, y en la década de los sesenta se construyó la unidad de San Juan de Aragón con viviendas unifamiliares y con una infraestructura primaria que permitió estructurar el desarrollo de la zona.

Actualmente la Delegación tiene una superficie de 87km² equivalente al 5.8 % del total del área del Distrito Federal.(Atlas de la Ciudad de México: 1987: 276) El 83.8% de la superficie total esta destinada a usos urbanos. Pero mientras que el uso habitacional predomina en el centro y oriente, el industrial se concentra al poniente, entre la calzada Vallejo y la avenida de los Cien Metros y en el centro, entre las calzadas Talismán y San Juan de Aragón; Ferrocarril Hidalgo y Gran Canal.

San Juan de Aragón

Las Unidades habitacionales o conjuntos urbanos son algunas de las modalidades importantes que ha tenido la expansión urbana. Este tipo de desarrollo, cuyos ejemplos más notables han sido promovidos por el estado a través de diversas instituciones, comenzaron a construirse en 1931. (Ayala en Lee y Valdez: 1994:130).

La mayor parte de la zona de estudio comprende al área denominada San Juan de Aragón. La división se fundamenta en las necesidades de carácter administrativo, debido a el tamaño de la delegación se divide a su vez en subdelegaciones, buscando así poder darle cauce mas fácilmente a los requerimientos de la ciudad para que realmente sea funcional y exista como un mejor lugar en donde la gente pueda desarrollarse. La zona es homogénea porque en la década de los sesentas se creó una unidad habitacional de enormes

proporciones que estaba constituida de 9 mil viviendas sobre una superficie de mil hectáreas, con la característica de incluir en una cuarta parte de su territorio, un parque urbano, hoy Bosque de San Juan de Aragón.

Al mismo tiempo que el gobierno impulsaba el programa de vivienda la llegada de gente de otros lugares sobrepasaba a la capacidad de retención hacia la población que requería un espacio para establecerse. La demanda era enorme de que poco a poco se fue incorporando vivienda con otro tipo de origen como son las colonias populares, formadas en la delegación cuando esta se consideraba la “periferia” de la ciudad. Durante el siglo XX, los primeros asentamientos irregulares de Aragón fueron identificados en la actual colonia Gertrudis Sánchez, como zonas de vivienda inadecuada, según el estudio realizado por el Instituto Nacional de Vivienda en 1958. (Monografía, 100)

En la parte norte de la zona de estudio, no se produjo un desarrollo integrado, sino que este fue resultado tanto de conjuntos habitacionales, de desarrollos privados y asentamientos irregulares, destacándose el área de San Felipe de Jesús (recientemente integrada al Distrito Federal). Por otro lado la parte sur está ocupado por desarrollos planeados con la traza de supermanzana en la cual se conforman unidades habitacionales con vialidades periféricas; al interior de ellas se utilizan calles con retorno. Las construcciones originales fueron viviendas unifamiliares como la unidad habitacional San Juan de Aragón en sus distintas secciones y la colonia Villa de Aragón.

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO DE LA DELEGACIÓN

LA POBLACIÓN

La evolución de la población es un factor significativo para modificar la estructura urbana. La variación en el número de habitantes que componen una demarcación es influido por diferentes circunstancias. El crecimiento de la población es un indicador del nivel de bienestar que ha alcanzado una comunidad. Así mismo da como resultado el surgimiento de nuevas necesidades entre ellas la de una vivienda para alojarse, igualmente la infraestructura necesaria para dotar de servicios a esta población y también más y mejores industrias que generen los productos requeridos para tener una vida más cómoda, y un sistema para distribuirlos. Así, parece que al aumentar la población se desencadena una serie de procesos que repercuten en el modelado de la estructura urbana. Por las razones antes expuestas el análisis de la manera en que ha evolucionado la población en una zona cualquiera y para este caso en la delegación Gustavo A. Madero facilita la interpretación de la reestructuración urbana que se ha presentado a lo largo de su historia y la connotación actual.

La tasa de crecimiento poblacional en el Distrito Federal no siempre registra un ritmo semejante. En particular en la delegación Gustavo A. Madero a partir de la segunda mitad del siglo XX se nota un incremento considerable en la población, el cual es el resultado de la suma de varios procesos (Cuadro 1).

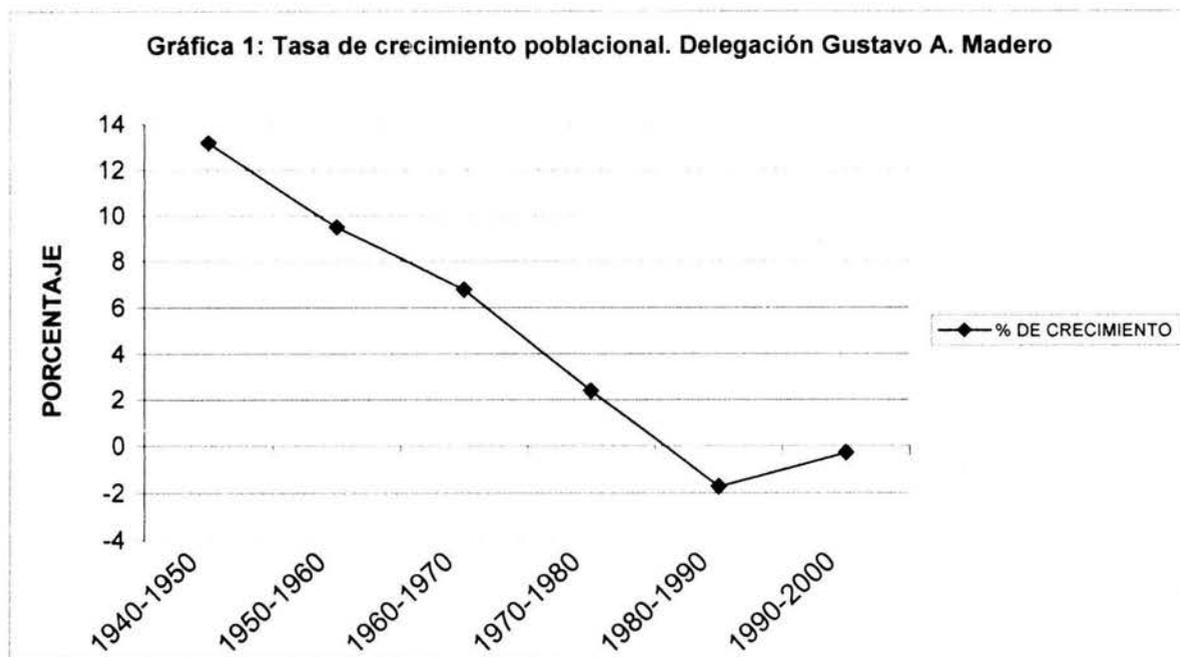
Cuadro 1. Población total y tasa de crecimiento de la población en la Delegación Gustavo A. Madero 1940-2000

AÑO	POBLACIÓN (Habs)	PERIODO	TASA DE CRECIMIENTO %
1940	41 567		
1950	204 833	1940-1950	13.25
1960	579 180	1950-1960	9.5
1970	1 186 107	1960-1970	6.8
1980	1 513 360	1970-1980	2.4
1990	1 268 068	1980-1990	-1.7
2000	1 233 922	1990-2000	-0.2

Fuente: Dirección General de Estadística e INEGI. Censos de Población y Vivienda. 1950-2000

Elaboró: Carlos A. Torres

Por otra parte se observa que los datos de la población total y la tasa de crecimiento establecen períodos muy marcados en la evolución de la población(Gráfica 1), a saber:



Fuente: Dirección General de Estadística e INEGI. Censos de Población y Vivienda. 1950-2000

Elaboró: Carlos A. Torres

1.- 1950 a 1970: En este período la población aumenta significativamente por la fuerte industrialización que se produjo en la Ciudad de México. Las colonias próximas a la delegación, que ya estaban constituidas, no pueden absorber a todos los inmigrantes y la presión de estos por buscar espacios asequibles obligan a la expansión de la mancha urbana hasta que se empata con la Villa de Guadalupe.

2.- De 1970 a 1980: En este período la delegación manifiesta un crecimiento significativo en la medida que los asentamientos populares eligen esta zona para establecerse, debido a la existencia de espacio disponible y a un bajo costo, por las condiciones del medio. Sin embargo el incremento en el número de habitantes modifica la proporción que tuvo en otras décadas, de mas del 50% en las décadas anteriores, en la referida solo hubo un aumento del 22%.

3.- De 1980 a 2000: En este período la población tuvo un comportamiento a la inversa, es decir la tasa de crecimiento bajó hasta números negativos. Esta situación indica una disminución en el ritmo de crecimiento, al igual que la del distrito federal que en 1990 presenta -0.6% ; en consecuencia en la delegación suceden varios procesos de reestructuración urbana, los cuales se analizarán más adelante.

Cuadro 2: Porcentaje de grupos de edades de la delegación Gustavo A. Madero. En 1950, 1980 y 2000

GRUPO DE EDAD	% EN 1950	% EN 1980	% EN 2000
0-4 años	16.2	12.4	8.4
5-14 años	24.1	25.9	17.4
15-29 años	28.0	31.9	28.7
30-64 años	28.7	26.1	37.9
65 y más años	2.6	3.4	6.3

Fuente: Dirección General de Estadística e INEGI. Censos de Población y Vivienda. 1950-2000

Elaboró: Carlos A. Torres

Al analizar la evolución de la población por grupos de edades se interpreta: en la década de 1950 el número de nacimientos era mayor. Esto indica que la delegación estaba sufriendo un embate que lógicamente tendría que repercutir en el escenario urbano, la presión ejercida por la gente ensanchó los límites del área urbana. Para 1980 la tasa de natalidad es controlada y la proporción mayor está representada por el grupo de 15 a 29 años es decir jóvenes (Cuadro 2).

En el año 2000 la población se encuentra en una etapa de estabilidad, podría decirse, de maduración en cuanto a la concepción. Las ideas antiguas influenciadas por las costumbres, donde la religión tenía un papel muy importante, fueron superadas; así el control natal para mejorar la calidad de vida se impone, las personas ya no se preocupan por las presiones sociales para formar una familia y esperan a tener una mejor solvencia moral y económica para vivir en pareja así la edad promedio para casarse se recorre hasta los treinta años. En base a esto las cifras que arrojan los censos manifiestan que el mayor índice de población es de las personas adultas y adultos mayores.

La directriz en la actualidad es la reducción de la población de menor edad en la delegación y el incremento en los grupos de edad de los 30 a 64 años, de igual manera que en el Distrito Federal . Además se conjunta la baja inmigración y el desplazamiento de las personas por falta de espacios en la delegación, hacia los municipios conurbados del Estado de México.

LA POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA

Al conocer la manera en que se encuentra ocupada la población se puede interpretar como se han modificado los espacios en los cuales las personas tienen su campo de acción; lógicamente mientras mas crece la población tiene que elevarse la capacidad de atención de sus necesidades.

En la delegación Gustavo A. Madero se han manifestado cambios en el tamaño de la Población Económicamente Activa (Cuadro 3).

Cuadro 3. Comparación de crecimiento de la PEA y poblacional. Delegación Gustavo A Madero 1950-2000

AÑO	PEA TOTAL	PEA RESPECTO A LA POBLACIÓN TOTAL %	CRECIMIENTO DE LA PEA %
1950	64 810	31.6	
1960	186 816	32.2	9.6
1970	346 313	29.1	5.9
1980	536 439	35.4	4.3
1990	441 565	34.8	-1.9
2000	497 236	40.2	1.1

Fuente: Dirección General de Estadística e INEGI. Censos de Población y Vivienda. 1950-2000

Elaboró: Carlos A. Torres

Al analizar el cuadro son notorios los cambios que ha sufrido la Población Económicamente Activa. En la década de los cincuenta es constante el crecimiento comparado con décadas anteriores. En los setenta se presenta un disminución en el porcentaje de la PEA con respecto a la población total, lo que sugiere que el número de

nacimientos pudieron haber aumentado y además la llegada de población de otros lugares a la ciudad. En las décadas posteriores se manifiesta un crecimiento en el porcentaje de la PEA, se podría inferir que ya no hay tantos nacimientos (ver cuadro 2), y que las personas poco a poco al crecer se insertan en el grupo que corresponde a la edad para laborar; al mismo tiempo se observa en la década de los ochenta una disminución en la tasa de crecimiento de la población total de 536 439 hbs registrados en 1980 a 441 565 hbs en 1990, lo cual sugiere que además de la reducción de nacimientos hubo movimientos de población. Los noventa reflejan un crecimiento elevado de la PEA entonces se deduce que hubo una baja tasa de crecimiento donde los índices de natalidad han sido modificados debido a que existe una mejor planeación familiar y su tendencia es a la baja (ver cuadro 2).

Distribución por Ramas

Cuadro 4. Porcentaje de población ocupada por ramas de actividad. Delegación Gustavo A. Madero. 1950-2000

ACTIVIDADES	% EN 1950	% EN 1960	% EN 1970	% EN 1980	% EN 1990	% EN 2000
Actividades Primarias *	4.5	1.1	1.6	8.1	0.2	0.1
Actividades Secundarias **	40.9	50.2	43.4	37.8	29.9	23.3
Actividades Terciarias ***	44.6	47.1	51.3	17.6	65.7	73.5

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

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

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

Fuente: Dirección General de Estadística e INEGI. Censos de Población y Vivienda. 1950-2000

Elaboró: Carlos A. Torres

A partir de la segunda mitad del Siglo XX, la delegación Gustavo A. Madero ya presenta una configuración casi totalmente urbana. El cuadro 4 refleja las condiciones laborales en las que se encontraba la población en la década de los cincuenta; las ofertas de trabajo

todavía incluían un apartado significativo para las actividades primarias. Esto indica que la delegación estaba a punto de absorber la totalidad de los terrenos otrora rurales y concluir el pujante proceso de urbanización.

Las décadas posteriores solo van a quedar secuelas de lo que en algún tiempo fueron actividades muy lucrativas y poco a poco la población se fue adaptando a las actividades propias de las grandes urbes, las terciarias.

Las actividades secundarias cautivan un porcentaje de población similar al de las actividades terciarias en el transcurso de las décadas de los cincuentas a los ochentas. Aquí se refleja el lapso de tiempo durante el cual tuvo auge la industria instalada en la zona; ya que la delegación reunía los requisitos necesarios para albergarla, espacios amplios y en aquel entonces representar la periferia de la ciudad.

Los años ochenta y noventas reflejan una transición hacia el predominio de las actividades terciarias. Al decaer en un 20 % la población dedicada a las actividades secundarias, en este periodo, se manifiesta un cambio que necesariamente tiene que reflejarse en el espacio al redistribuir el uso de suelo industrial.

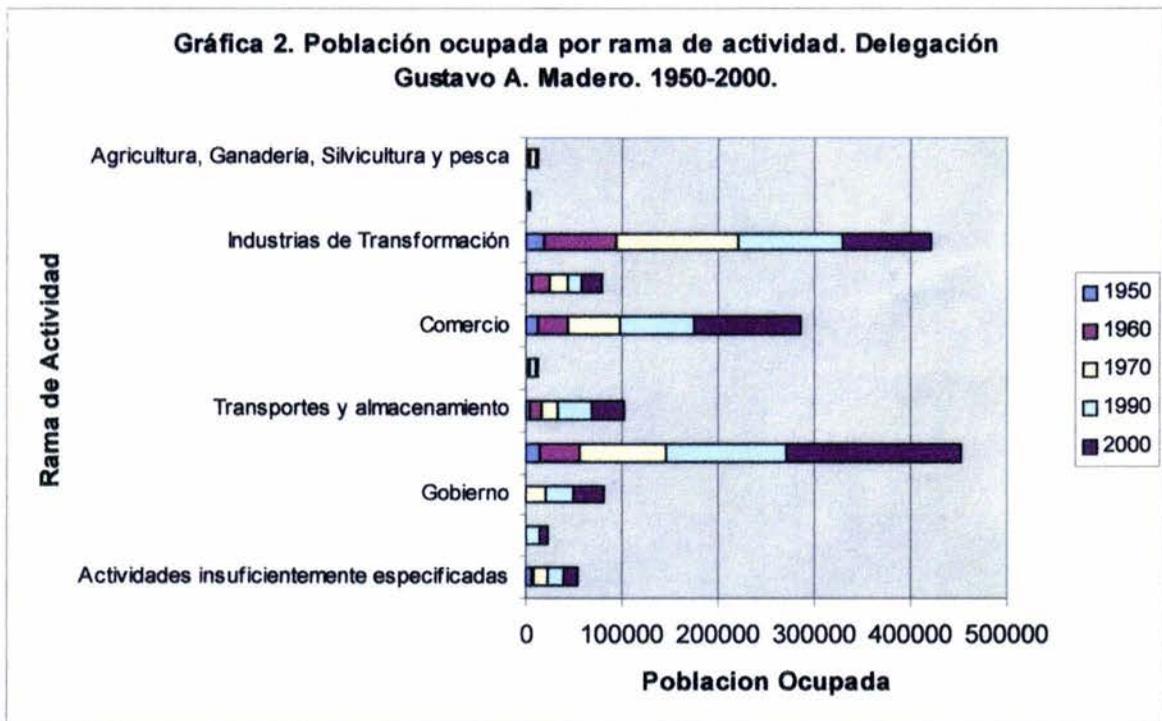
Los datos capturados con base en la consulta de las fuentes de información llevan una lógica confiable excepto los de el censo de 1980. Como puede observarse en el cuadro, las actividades terciarias decrecen en un 30%; además marca como actividades insuficientemente especificadas aproximadamente al 40% del total. Estos datos no se tomaron en cuenta para el presente análisis, por su escasa confiabilidad.

El año 2000 arroja datos que hacen suponer una fuerte modificación en la distribución de los usos de suelo a nivel Distrito Federal. La población económicamente activa alcanza un nivel muy elevado en el rubro de actividades terciarias. La gente que se dedica a actividades primarias es casi inexistente. El grupo de las actividades secundarias continua disminuyendo.

Las estadísticas manifiestan claramente la tendencia de la economía y por ende de la población, de orientarse hacia las actividades terciarias. (Gráfica 2). Las ramas de actividad de servicios y comercio empiezan a dominar el escenario urbano a partir de la década de los 60's; ya para los 80's y 90' el perfil es muy marcado y entonces se puede hablar de una especialización en actividades terciarias.

Por otro lado la rama de actividad de la industria de transformación tiene su mayor despunte en la década de los sesenta y después en las décadas siguientes sufre un desplome paulatino aunque todavía con una importancia significativa para muchos aspectos, pero el que aquí interesa es el de condicionar al espacio urbano a albergar la infraestructura necesaria para esta rama y además un sustrato donde ubicarla.

Gráfica 2. Población Ocupada por rama de actividad. Delegación Gustavo A. Madero 1950-2000



Fuente: Dirección General de Estadística e INEGI. Censos de Población y Vivienda. 1950-2000

Elaboró: Carlos A. Torres

Los transportes y almacenamiento conservan su jerarquía, y la tendencia va en aumento debido a que son servicios complementarios para todas las actividades. Los servicios financieros y los habitantes que trabajan para el gobierno se incrementan. Las industrias extractivas, electricidad y gas van en detrimento.

Cuadro 5. Población ocupada por ocupación principal en actividades terciarias.
Delegación Gustavo A. Madero. 2000

	COMER CIO	%	TRANSP Y COMU NICACION	%	SERV FINAN	%	SERV PROFESIO NALES	%	SERVS REST Y HOTELES	%	OTROS SERV EXEPTO GOBIERN	%
G. A. M.	109 675		43 965		9 997		19 045		24 219		45 009	
Profesionales	2 115	1.9	1 713	4.0	1 445	14	8 018	42	159	0.7	861	1.9
Técnicos	1843	1.7	1 939	4.4	972	10	3 317	17	212	0.9	2 375	5.3
Trabajadores de la educación	91	0.1	74	0.2	25	0.3	62	0.3	16	0.1	57	0.1
Trabajadores. del arte	206	0.2	1 159	3.0	10	0.1	1 446	8	360	1.5	85	0.2
Funcionarios y directivos	3 224	3.0	1 125	3.0	1 070	11	835	4.3	780	3.2	684	1.5
Trabajadores agropecuarios	25	0.0	2	0.0	0	0.0	5	0.0	2	0.0	2	0.0
Inspectores y supervisores	419	0.4	343	1.0	28	0.3	103	0.5	388	1.6	446	1.0
Artesanos y obreros	3 255	3.0	1 235	3.0	58	1.0	232	1.2	3 382	14	13 732	31
Operadores de Maquinaria	255	0.2	120	0.3	11	0.1	26	0.1	5	0.0	117	0.3
Operadores de Transporte	2 407	2.2	23 049	52	54	1.0	87	0.5	79	0.3	390	0.9
Jefes y supervisores Administrativos	3 112	2.8	2 308	5.2	1 374	14	980	5.1	705	3.0	410	0.9
Oficinistas	8 106	7.4	6 837	16	3 240	32	3 119	16	1 175	4.8	1 395	3.1
Comerciantes	68 795	63	946	2.2	1 087	11	353	1.9	1 227	5.0	687	1.5
Trabajadores ambulantes	11 620	11	48	0.1	1	0.0	19	0.1	3 694	15	772	1.7
Trabajadores. servicios. Personales	2 151	2.0	1 801	4.1	123	1.2	190	1.0	10 479	43	5 920	13
Trabajadores domésticos	71	0.1	35	0.1	4	0.0	7	0.0	115	0.5	14 392	32
Protección y vigilancia	645	1.0	400	1.0	197	2.0	27	0.1	211	0.9	481	1.1
Ayudantes	865	1.0	340	1.0	12	0.1	48	0.3	1 077	4.4	2 027	4.5
No especificadas	470	0.4	491	1.1	286	3.0	171	0.8	96	0.4	176	0.4

Fuente: Censo General de Población y Vivienda 2000. Delegación Gustavo A. Madero.

Elaboró: Carlos A. Torres

El hecho de que la población se concentre en actividades terciarias no indica que la delegación albergue en mayor cantidad, usos de suelo dedicados a estas actividades en particular. Sin embargo es importante analizar el puesto que tiene la población que se dedica a estas actividades lo cual puede manifestar ciertas condiciones que impliquen una cualidad espacial.

Al analizar la población ocupada por ocupación principal (Cuadro5), es notoria la concentración de la población en el comercio, y la principal ocupación es comerciante y dependientes (63%) y en menor número los trabajadores ambulantes (11%). Otra actividad terciaria que concentra gran parte de la población es la ubicada en el rubro otros servicios excepto gobierno, aquí gran parte son trabajadores domésticos (32%) casi al mismo nivel se encuentran los artesanos y obreros (31%).

El sector de actividad terciario que presenta menos población ocupada es el de servicios financieros, dentro del cual la mayoría se registraron con una ocupación principal de oficinistas.

En suma, el análisis demuestra un incremento de la población ocupada en el sector terciario.

ANÁLISIS ECONÓMICO

La evidencia clara de cómo se desenvuelve el enmarañado de usos de suelo resulta de analizar el número de unidades económicas establecidas en la delegación y el sector a que pertenecen. Las modificaciones que ha tenido a lo largo del tiempo, indican el porcentaje que en cada momento puede ocupar, en superficie, determinado tipo de uso de suelo.

Los datos estadísticos de carácter económico a diferencia de los demográficos realmente son representativos de las actividades que se llevan a cabo en la delegación, aunque los datos de personal ocupado no son tan significativos, porque la población que labora en los establecimientos no siempre tiene su lugar de residencia dentro de la delegación. Pero sin embargo pueden evidenciar la proporción que cada actividad tiene en la delegación.

El comportamiento de la industria en Gustavo A. Madero, se analiza en el cuadro número 6 y arroja los datos siguientes:

Cuadro 6. Población ocupada en establecimientos manufactureros por subsector de actividad. Delegación Gustavo A. Madero. 1965-1994

NUMERO DE ESTABLECIMIENTOS Y POBLACIÓN OCUPADA												
SUBSECTOR	1965	P.O	%	1975	P.O	%	1988	P.O	%	1993	P.O	%
Subsector 31 Productos alimentos bebidas y tabaco	203	3486	10.6	1476	8982	16.8	1156	8439	17.6	1189	9320	17.1
Subsector 32 Textiles, prendas de vestir e industria del cuero.	347	2261	6.9	477	3956	7.4	275	5203	10.9	392	5839	10.8
Subsector 33 industrias de madera y prods. de madera, incluye muebles	220	1623	5.0	308	2963	5.5	226	2556	5.3	336	3067	5.7
Subsector 34 Papel y productos de papel imprentas y editoriales.	104	986	3.0	206	2227	4.2	235	3094	6.5	393	3905	7.2
Subsector 35 Sustancias químicas, derivados del petróleo.	151	2692	8.2	69	2491	4.7	165	6248	13.0	185	6198	11.5
Subsector 36 Productos minerales no metálicos. Excluye derivados del petróleo y del carbón.	109	1466	4.5	167	4528	8.5	54	2654	5.5	60	1038	1.9
Subsector 37 Industrias metálicas básicas	409	10539	32.1	529	17192	32.2	38	2941	6.1	11	1969	3.6
Subsector 38 Productos metálicos, maquinaria y equipo. Incluye instrum. Quirúrgicos y de precisión.	409	9080	27.7	301	10254	19.2	649	16081	33.5	910	21911	40.6
Subsector 39 Otras Inds. Manufactureras.	137	642	2.0	64	771	1.4	19	728	1.5	62	732	1.4

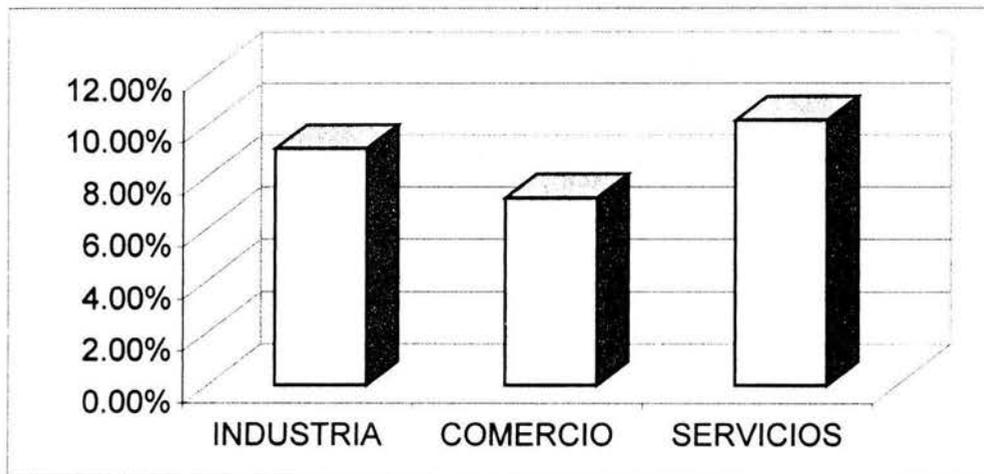
Fuente: Departamento del Distrito Federal e INEGI. Anuario Estadístico del D.F. y XIII Censo Industrial, XIV Censo Industrial, XI Censo Comercial y XI Censo de Servicios. Censos Económicos. Distrito Federal. 1984-1994. Elaboro: Carlos Torres.

El análisis del cuadro 6 expresa que, el subsector de la industria de Productos alimentos bebidas y tabaco es el que presenta un mayor crecimiento, sin embargo, esta industria presenta una etapa de decadencia ya que el auge en 1975 con 1476 establecimientos se ve reducida a 1156 en 1988 y observa un pequeño repunte en 1993 con 1189.

La industria de Productos metálicos, maquinaria y equipo, la cual incluye instrumentos quirúrgicos y de precisión, presenta un crecimiento muy importante a diferencia de la industria metálica básica. Aunque las dos tenían para 1965 el mismo número de establecimientos, a lo largo de las décadas posteriores se observa como poco a poco la ciudad va albergando un tipo de industria metálica más especializada, y la básica tiende a desaparecer.

En seguida se presenta una gráfica comparativa de los sectores industrial, comercio y servicios, la cual indica el sector que mas desarrollo ha tenido en la delegación Gustavo A. Madero (Gráfica 3).

Gráfica 3. Porcentaje de crecimiento del sector industrial, comercio y servicios. Delegación Gustavo A. Madero 1993-1999



Fuente: INEGI. XIV Censo Industrial, , XI Censo Comercial y XI Censo de Servicios, XV Censo Industrial, XII Censo Comercial y XII Censo de Servicios. Censos Económicos. Distrito Federal. 1993-1999. Elaboro: Carlos Torres.

Los sectores de comercio y servicios en conjunto representan el mayor crecimiento, entonces estos datos aunados a los recogidos en el terreno darán la pauta para una mejor interpretación de la reestructuración urbana. Al desglosar los subsectores se presenta una

panorámica de la variedad de establecimientos que se pueden encontrar en la delegación (Cuadro 7).

Cuadro 7. Número de establecimientos y personal ocupado de los sectores de comercio y servicios. Delegación Gustavo A. Madero.

SECTOR Y SUBSECTOR	1993			1999			% CRECIMIENTO	
	Estabs	P.O	Tamaño Prom *	Estabs	P.O	Tamaño Prom*	Estab	P.O
COMERCIO								
Subsector 61. Comercio al por mayor	579	7096	12.2	1334	11090	8.3	15.7	8.7
Subsector 62. Comercio al por menor	15163	32398	2.1	19767	39813	2.0	5.2	4.1
SERVICIOS								
Subsector 82. Servs. Alquiler y admón. b.i	124	486	3.9	190	899	4.7	8.4	11.9
Subsector 83. Serv De alquiler de bienes	277	702	2.5	261	767	2.9	-1.2	1.8
Subsector 92 Servs Educativos, invest. Y médicos	2307	11174	4.8	2715	14561	5.3	3.2	5.3
Subsector 93 Rest. Y hot	4019	12001	2.9	3567	10688	2.9	-2.4	-2.3
Subsector 94. Servs. De esparcim., cult y recreativos	403	960	2.3	472	1195	2.5	3.4	4.4
Subsector 95. Servs Profs; técnicos y espect. Ypersonales.	2517	8074	3.2	3023	14249	4.7	3.7	11.1
Subsector 96. Servs. De reparación y mantenimiento.	3859	9231	2.3	4663	10469	2.2	3.8	2.5

* Es la población promedio ocupada por establecimiento.

Fuente: INEGI. XI Censo Comercial y XI Censo de Servicios; XII Censo Comercial y XII Censo de Servicios. Distrito Federal. 1994-1999.

Elaboró: Carlos Torres.

La mayoría de los subsectores del comercio han presentado un incremento en el número de establecimientos, pero los más representativos son:

El subsector 61 que representa el comercio al por mayor presentó un menor crecimiento que el subsector de comercio al por menor. Este último, presentó 15163 en 1993 y 19767 en 1999, lo que indica un aumento significativo.

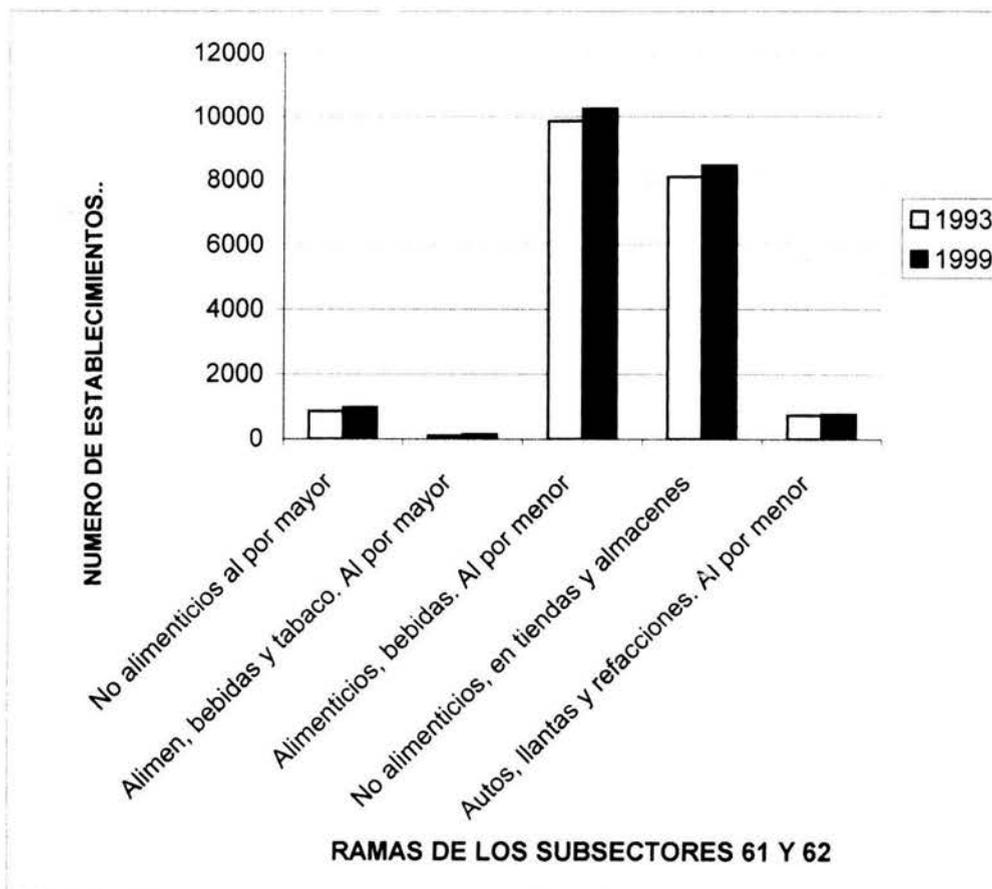
En el subsector 61 de comercio al por mayor, el número de establecimientos dedicados al comercio de productos no alimenticios presentó el mayor crecimiento (de 868 en 1993 a 988 en 1999).

Dentro del mismo subsector, una rama que aumentó en forma considerable en cuanto al número de establecimientos fue el comercio de productos alimenticios, bebidas y tabaco. En 1993 sumaba 99 establecimientos y para 1999 ya se hallaban 151.

En el subsector 62, comercio al por menor, la rama que presentó un mayor crecimiento fue la de comercio de productos alimenticios y bebidas, al por menor. El incremento que se presentó fue de 9857 en 1993 a 10250 en 1999.

Otro rubro también importante es el de productos no alimenticios en tiendas de departamento y almacenes que ascendió de 8096 en 1993 a 8453 en 1999.

Gráfica 4. Número de establecimientos del sector comercial.
Del. Gustavo A Madero 1993-1999.



Fuente: INEGI. XI Censo Comercial y XI Censo de Servicios; XII Censo Comercial y XII Censo de Servicios. Distrito Federal. 1994-1999.

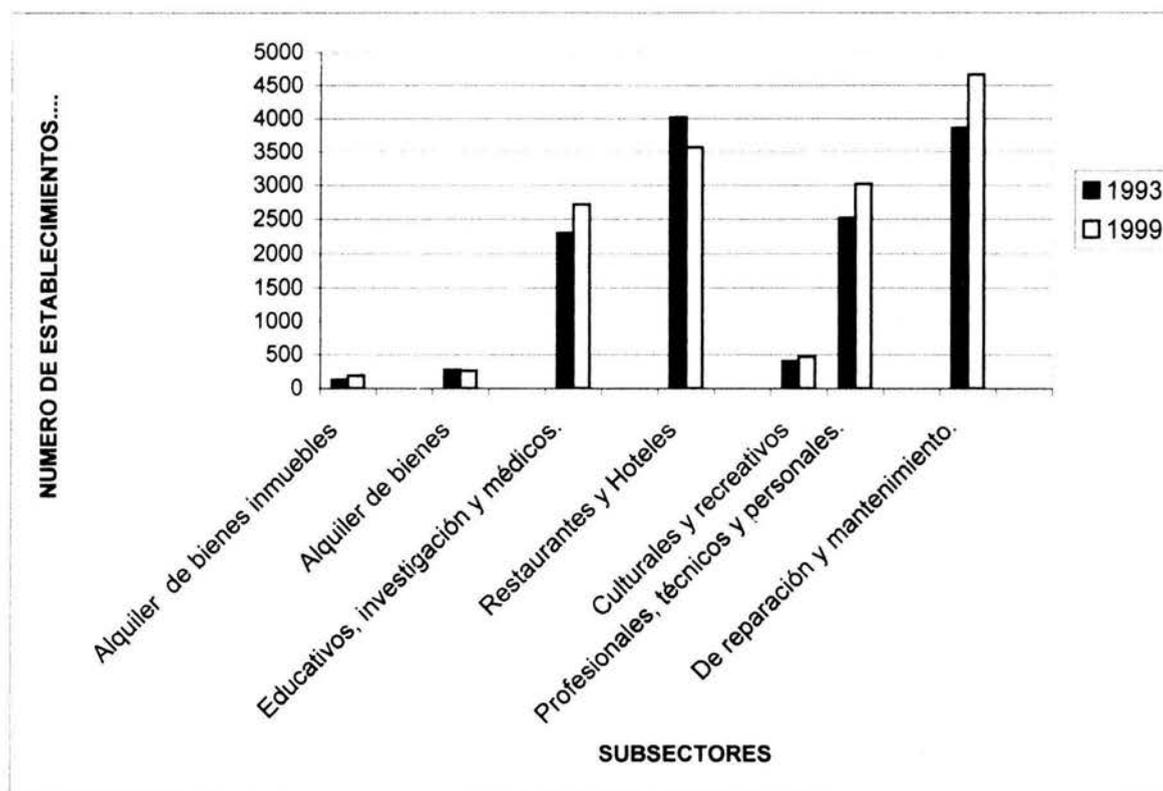
Elaboró: Carlos Torres.

La información estadística referida, se condensa en la gráfica 4. Por un lado se maneja la actividad comercial con respecto al número de establecimientos captados en dos censos diferentes. Esto refleja la dinámica de la modificación en el uso de suelo de la Delegación Gustavo A. Madero.

Las estadísticas acerca de la manera en que se ha comportado el sector servicios en cuanto a el numero de establecimientos existente y la población ocupada, son muy relevantes, para el análisis de su distribución en el espacio urbano.

La gráfica siguiente tiene un matiz que permite augurar lo que se refleja en el terreno.

Gráfica 5. Número de establecimientos del sector servicios.
Delegación Gustavo A. Madero 1993-1999



Fuente: INEGI. XI Censo Comercial y XI Censo de Servicios; XII Censo Comercial y XII Censo de Servicios. Distrito Federal. 1994-1999.

Elaboró: Carlos Torres.

En general los subsectores de servicios han repuntado con auge muy marcado en las últimas décadas. Según los datos de los censos de 1993 y 1999, el subsector de los servicios

profesionales, técnicos especializados y personales, fue el que presentó un mayor incremento. Los establecimientos registrados en 1993 fueron 2517 y para 1999 existen 3023. La población ocupada se incrementa en 11.1%, lo que indica claramente el desarrollo de este subsector productivo.

También el subsector 96: Servicio de reparación y mantenimiento presentó un incremento importante en el número de establecimientos. En 1993 fueron censados 3859 y en el censo de 1999 se encontraron 4663 en la delegación.

EL subsector 93 Restaurantes y Hoteles aunque presenta una disminución en el número de establecimientos, de 4019 en 1993 a 3567 en 1999. Es todavía un subsector importante porque alberga un número muy importante de personas ocupadas, 10668.

En cuanto al subsector que incluye los servicios educativos, de investigación, médicos y de asistencia social, la tendencia está en aumento. En 1993 se reconocieron 2307 y para 1999 2715.

El alquiler de bienes inmuebles que presentó un incremento importante de establecimientos en 1993 comparado con el censo de 1988; disminuye de 277 en 1993 a 261 en 1999. Sin embargo es un subsector muy importante en el marco ciudadano donde el mercado inmobiliario pasa a ser una actividad necesaria, para el intercambio, y muy lucrativa.

Es notable la permanencia en algunos casos y el aumento en otros, del número de establecimientos de los sectores comercio y servicios. Es decir que las actividades terciarias están dejando de lado a las primarias y secundarias, todas ellas se orientan hacia un sitio específico y la ciudad (de México) a diferencia del campo y los espacios abiertos tiene las ventajas para que se desarrollen principalmente las actividades de comercio y servicios, y de las otras actividades solo quedaran secuelas que complementen estas actividades. Las ciudades industriales y las zonas de agricultura extensiva, tendrán que buscar otros espacios para establecerse.

INVERSIÓN PÚBLICA

La administración pública en la Ciudad de México es complicada por la envergadura que ésta representa. En ella confluyen problemáticas de tipo local y nacional. Además de representar un nodo de enlaces económicos a nivel internacional, incluso.

La importancia de la intervención de los organismos públicos radica en que actúan como mediadores entre las distintas actividades económicas mediante la creación de infraestructura en beneficio de los particulares. Los más representativos son: las vialidades y los servicios públicos como dotación de agua potable, energía eléctrica, drenaje. Además de implementar las normas que regulan la distribución de los distintos usos de suelo.

En la Delegación Gustavo A. Madero se desarrollaron obras públicas importantes en beneficio de la Delegación y el Distrito Federal. A continuación se mencionan las más relevantes:

La construcción del Gran Canal que por un lado ayudó al desalojo de las aguas de lluvia para evitar inundaciones en la ciudad, por otro lado le otorgó una imagen deplorable a la delegación. En su momento representó una alternativa inmobiliaria inadecuada.

La instalación de grandes fabricas en la zona de Vallejo, Bondonjito y Aragón en los años cuarenta. Al ritmo del desarrollo industrial se formaron numerosas colonias de carácter popular, como: la Nueva Tenochtitlán, Mártires de Río Blanco, la Joya. A las cuales lógicamente habría que dotar con los servicios básicos, promoviendo así el establecimiento paulatino de población en las márgenes de la delegación (zona oriente).

La creación en los años sesenta de la Unidad Habitacional San Juan de Aragón se convirtió en un polo de atracción que favoreció el establecimiento de asentamientos irregulares al noreste de la Delegación.

La **vialidad y el transporte** conforme ha crecido la ciudad se han adecuado para facilitar las conexiones entre las personas y sus actividades. Las obras más representativas son: la

creación de los ejes viales, iniciados en la administración de José López Portillo; y Avenida Gran Canal, Vía Tapo y la terminación del Periférico Norte desarrollados en la gestión de Carlos Salinas y Ernesto Zedillo. Además, la construcción de las líneas del metro que circulan por la zona oriente de la delegación: línea 4 de Santa Anita a Martín Carrera, línea 5 de Politécnico a Pantitlán y la línea B de Buenavista a Ciudad Azteca. La circulación se ha hecho más eficiente en el tránsito del centro de la ciudad a los municipios conurbados.

El **equipamiento urbano** se define como el conjunto de edificaciones, elementos funcionales, técnicas y espacios, predominantemente de uso público en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, o se proporcionan servicios de bienestar social y apoyo a la actividad económica, social cultural y recreativa (programa de desarrollo urbano delegacional 1997). La implementación del equipamiento va a redundar en la generación de núcleos en torno de los cuales se agrupan actividades complementarias. En la zona de estudio se encuentran varios elementos catalogados como equipamiento: el CECYT-IPN, Deportivo los Galeana, Deportivo Francisco Zarco, Deportivo del IMSS; que para el presente estudio se ubican en otra tipología (ver la matriz de usos de suelo capítulo 2: 46). En ambas clasificaciones coinciden en un elemento muy representativo: La planta industrializadora de desechos sólidos.

En cuanto a la **normatividad**, el estado ha jugado un papel muy importante en los cambios que ha sufrido la estructura urbana. En los programas de modificación de usos de suelo en áreas centrales, se colocó al centro en proceso de terciarización, y se transforma su uso habitacional tradicional. Esto trajo como consecuencia el desplazamiento de la población y la pérdida de vivienda entre 1980 y 1990.

La escasez de espacios nuevos en la periferia para abrirse al desarrollo urbano provoca un proceso de adecuación del sector inmobiliario con el estado, para ocupar los espacios baldíos mayores al interior de la ciudad. Así mismo se implementan medidas en las que se pueden fusionar dos o más terrenos, pero esto no quiere decir que se puedan modificar los usos de suelo correspondientes.

En algún momento las autoridades podían autorizar licencias de uso de suelo que resultaban incompatibles para el entorno de la zona (según el programa de desarrollo urbano 1987). Esto trajo como consecuencia un desorden en la distribución adecuada de los usos de suelo. Por tal motivo se ajustó para que sólo se consideren usos de suelo permitidos y prohibidos en la zona (Programa delegacional 1997).

También los programas de protección ambiental repercuten en el mejoramiento de la imagen urbana. Sin embargo, proyectos como el de la planta industrializadora de basura, instalada a un lado del Bosque de Aragón en el sexenio de Luis Echeverría, tiene un impacto favorable a nivel distrito federal; pero a nivel local, es decir, en las colonias aledañas a esta planta se manifiesta cierta incompatibilidad ya que se encuentran usos de suelo habitacional.

La injerencia del Estado en el proceso de reestructuración urbana es muy importante porque actúa como el proveedor de instalaciones y elementos necesarios para el funcionamiento de las actividades económicas y la residencia. Además regula los usos de suelo para que no desencajen. Entonces cualquier acción que realice se vera reflejada ya sea de manera positiva o negativa en el entorno urbano.

CAPÍTULO V

ESTRUCTURA ACTUAL

La delegación Gustavo A. Madero en la actualidad presenta una estructura urbana consolidada a través del tiempo por una serie de eventos muy particulares; y hoy en día se presentan varios procesos que la orientan hacia una modificación, un tanto definida, en la distribución de los usos del suelo.

En el presente capítulo se analiza la manera en que está conformada la traza urbana y las tendencias que se infieren del análisis realizado. Factores como la accesibilidad, el tipo de población residente, los cambios en los usos de suelo, y procesos de valorización y desvalorización, entre otros. Todo esto enmarcado por el grado de homogeneidad que tengan las distintas colonias que constituyen el área de interés, de entrada, esto da la pauta para que se definan zonas específicas las cuales facilitan la interpretación de la dinámica que ocurre en la delegación. La manera en que se originaron las colonias y el tiempo en el que se circunscriben, son condicionantes que las enmarcan en un ambiente de uniformidad.

Al hacer el análisis los resultados reflejados espacialmente no siempre forman zonas contiguas sino que pueden darse de manera diseminada.

La zona de estudio en su mayor parte alberga uso de suelo habitacional, entonces en la información generada se incluyen distintos tipos de vivienda existentes. Además se encuentra una zona industrial bien definida, en cambio el comercio no es representativo porque la mayor parte se encuentra disperso en las zonas habitacionales, también los servicios son mínimos comparados con el porcentaje de territorio que ocupa el uso de suelo habitacional.

La zonificación del área de estudio se hizo con base en el trabajo desarrollado, en las Tablas de Valores Unitarios 2003 (Zona Norte) definidas por el Departamento de Catastro de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, y complementado por información del Plan Maestro Regional. Dando por resultado tres zonas bien definidas.

ZONA 1

La primera zona se encuentra orientada hacia el poniente del área de estudio, es decir, hacia el centro de la ciudad y hacia el centro comercial de la Villa de Guadalupe (ver plano 4, anexo). Esta conformada por las colonias: San Pedro el Chico, Aragón Inguaran, Tres estrellas, Tablas de San Agustín, Bondonjito, Faja de oro, Gertrudis Sánchez 2ª sec, ampl. Joyita, ampl. Emiliano Zapata, Joyita, Emiliano Zapata, Mártires de Río Blanco, Belisario Domínguez, ampl. Mártires de Río Blanco, 7 de julio, Cuchilla la Joya, La Joya, 7 de noviembre, Nueva Tenochtitlan, Escuela de tiro, Fernando Casas Alemán, La Malinche. En esta zona las colonias, como la mayor parte de la delegación, tuvieron su origen por invasiones o fraccionamientos irregulares; datan de los años 40 como consecuencia del establecimiento de fábricas en la delegación. El nivel económico de las personas que se establecieron en estas colonias era bajo.

USOS DE SUELO

En la actualidad predomina el uso de suelo residencial, la mayor parte las viviendas son de tipo económicas (plano 1). La densidad es muy alta debido a la cercanía que tiene esta zona al centro de la ciudad y a las áreas comerciales de Lindavista y la Villa. Lo anterior permite catalogarlas como Viviendas Económicas Plurifamiliares dentro de la tipología en la cual se basa el estudio. La propiedad de los inmuebles no esta bien definida, ya que regularmente las viviendas están en renta, y otras ocupadas por varias familias que forman cada una un hogar independiente dentro de una misma vivienda, generalmente familiares que no aportan alguna cantidad por la utilización de la vivienda y en otros casos vecindades ex profeso; todo esto ocasiona que las viviendas se encuentren deterioradas en esta zona, debido a que el mantenimiento se restringe al mínimo por considerar que la vivienda no le pertenece al inquilino o residente. Además de que para el dueño no es rentable hacer mejoras.

El uso de suelo industrial en la porción oriente de la delegación es muy poco representativo (10%), se localiza en la zona número uno en la colonia Bondonjito y Tablas de San Agustín. Es industria de tipo Interna de metales y vidrio entre otras, ubicada en espacios

reglamentados para ese uso; se puede apreciar el abandono de algunas industrias y esto genera en consecuencia el contar con suelo de reserva para futuros cambios. Existen también industrias de tipo local dispersas en el interior de la zona.

El uso de suelo de equipamiento se encuentra presente en la zona a través de los parques, como el parque Teresa en la colonia Aragón Inguaran.

El uso de suelo comercial y de servicios es representativo en esta zona a lo largo de los corredores urbanos, los cuales consisten en concentraciones de comercio y servicios, ubicados a lo largo de avenidas que cuentan con suficiente transporte público. En esta zona se ubican los siguientes: Circuito Interior Río Consulado, Eje 2 Oriente Inguaran, Ferrocarril Hidalgo, Eje 3 Oriente Eduardo Molina. Todas estas áreas prestan servicios a las zonas habitacionales, las cuales representan el ámbito de mayor prioridad. Además se encuentra presente de manera diseminada el comercio vecinal que atiende un radio menor de población. En algunas vialidades de menor afluencia vehicular y de población se observa las restricciones que tiene el lugar por la fama que se le otorga de “zona con alto índice de delincuencia” y la imagen urbana de deterioro que se percibe; por ejemplo en la avenida Victoria Oriente se encuentran instalados varios comercios con venta al mayoreo, pero sin embargo es notoria la falta de clientela que le podría dar otra dinámica a la estructura urbana.

El estado en que se encuentra la estructura urbana actual en esta zona responde a varios factores, tales como:

► El factor social: La población que en un inicio llegó a esta zona estaba conformada por familias nucleares, generalmente los padres y los hijos. A medida de que la familia evoluciona los hijos crecen y adecuan la vivienda para poder darles alojamiento cuando estos se casan y forman otra familia. Además la búsqueda de vivienda propia, respondiendo a el carácter cultural patrimonialista del mexicano, ha generado la emigración de los pobladores, dando lugar a vecindades y deterioro de la zona.

► El programa de desarrollo urbano delegacional tiene como una de sus estrategias mantener las características habitacionales con que fueron creados los barrios y colonias en la delegación, es decir, conservar la vivienda como uso prioritario sus alturas, patios y áreas ajardinadas; por lo tanto restringe la modificación de los usos de suelo que pudieran influir en una reestructuración adecuada.

► El Gran Canal obstruye la vialidad, en este caso, de la avenida Victoria Oriente. La administración de la delegación debería procurar una mejor comunicación con la zona oriente de la delegación a través de esta y otras vías, para facilitar la accesibilidad y así repercutir en la dinámica de abandono y deterioro, a mayor escala, que ocurre en muchos puntos de la “frontera” del Gran Canal.

ACTUAL ESTADO DE VALORIZACIÓN Y DESVALORIZACIÓN

En general la zona está sufriendo un fuerte grado de deterioro ya que la población es de bajos ingresos y vive hacinada en un espacio que no les pertenece por lógica la inversión en éste es una preocupación que pasa a segundo término.

A pesar del deterioro que existe en la zona el suelo está muy valorizado por la cercanía con el centro de la ciudad y los centros comerciales de La Villa y Lindavista, en espera latente por reestructurarse a corto y mediano plazo. La localización juega un papel fundamental para propiciar el surgimiento de actividades complementarias (*complementariedad*). En los recorridos se detectaron algunos casos donde los habitantes de una vecindad eran desalojados y a la vez la construcción era demolida, cerca del corredor comercial de la avenida Victoria Oriente; señal de la presión que están ejerciendo los procesos de reestructuración urbana.

VALORES DEL SUELO Y MERCADO INMOBILIARIO

En cuanto a los valores del suelo comerciales utilizados por la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial (ver anexo: Valores Unitarios de Suelo para las colonias catastrales en el Distrito Federal, 2003), señalan que el valor en la zona 1 por metro cuadrado corresponde a

\$ 960.00 Dentro de la zona de estudio que corresponde a esta tesis es el valor más alto; se puede considerar que a nivel delegacional es un valor intermedio comparado con el de Lindavista que es de \$ 1648.00 pero es un valor muy alto si se compara con los valores de colonias como Cuauhtepac \$190.00 Aquí la visión de algunas personas de que el vivir en el Distrito Federal otorga un estatus más alto, lógicamente dependerá de qué lugar del Distrito Federal se esté hablando.

La rentabilidad de la zona responde a las ventajas que trae consigo la inversión que ya han hecho otros propietarios, invirtiendo en los establecimientos comerciales y de servicios, y el gobierno en la infraestructura adecuada (Renta diferencial I).

La presencia de oferta inmobiliaria es baja, se ofertan viviendas e inmuebles con uso mixto habitacional y comercial. La oferta se refiere a inmuebles que han tenido una inversión considerable y aunado con las ventajas de accesibilidad de la zona, se incrementa el precio en el mercado.

TENDENCIA

El uso de suelo en la zona 1 tiende hacia recuperar los inmuebles del deterioro para adecuarlos y ofertarlos como departamentos; más que el vender se está viendo una reinversión por parte de los propietarios para generar una zona de alquiler, de diferente estatus al de las vecindades, cercana al centro de la ciudad, al aeropuerto y otros lugares; que le convenga a una persona, más que tener una propiedad en las periferias, donde pueda reducir costos de transporte y el tedio de las distancias.

Todo lo anterior regulado por las iniciativas de la delegación que básicamente propone el dejar las viviendas con máximo cuatro niveles en áreas específicas para alentar una gran diversidad de usos de suelo, esto es en los corredores urbanos, además de los ya mencionados también, Eje 4 Norte Talismán y Avenida Gran Canal. Así se pueden mezclar los usos habitacionales con los comerciales y de oficinas (plano2).

La zona se ha convertido en un foco de atracción para inversionistas ya que se prevé un futuro promisorio. La inversión generará dividendos paulatinamente y esta zona se puede

transformar radicalmente, en la medida en que se vayan insertando inversiones privadas y públicas.

Zona 2

La segunda zona se ubica en la porción oriente de la delegación y está conformada por las colonias Unidad Habitacional San Juan de Aragón 1^a, 2^a, 3^a, 4^a, 5^a, 6^a, y 7^a secciones; y Villa de Aragón (ver plano 4, anexo). Estas colonias datan de los años 60's, todas de interés social y fueron originadas por factores como:

- ▶ La presión demográfica de los años 60's por una acentuada migración de población hacia la capital del país
- ▶ El proyecto de crear una unidad habitacional en una superficie de 1000 hectáreas fue auspiciado básicamente por inversión gubernamental.

USOS DE SUELO

La zona en su mayor parte esta conformada por uso de suelo residencial(Plano 1). En este caso se cataloga como vivienda de interés social. Aunque el origen de las colonias plantea cierta uniformidad en las construcciones y por reglamento no se pueden modificar, los habitantes de esta zona a través de la inversión han logrado establecer una imagen urbana diferente; donde después de la evolución, a diferencia de las viviendas económicas estas se encontraban en un inicio ya consolidadas, ahora se confunden con viviendas de tipo Regular.

El nivel económico de los habitantes de la zona va de bajo a medio. Esto refleja el grado de mantenimiento de los inmuebles, además de los acabados de las fachadas que son más elaborados.

El comercio y los servicios se han incluido paulatinamente en base a las necesidades que tiene el uso residencial. Aunque de entrada en la planeación de la unidad existen zonas específicas para el comercio y los servicios básicos, los que se han surgido posteriormente responden a necesidades secundarias.

El comercio se encuentra incorporado en los corredores urbanos: Circuito Interior Río Consulado, Ejes 3, 4, y 5 Norte, Avenida 508, Avenida José Loreto Fabela, que se podrían catalogar como corredores primarios; y las Avenidas 499, 504, 535, 602, 604, 606, 613 y 661, que vendrían siendo los secundarios. En general el comercio es de tipo vecinal donde el área de influencia podría incluir si a caso a algunas colonias vecinas.

El uso de suelo industrial está representado por una planta industrializadora de desechos sólidos, la cual se incluye en la clasificación de la tipología como Industria Interna. Esta industria a diferencia de las demás en lugar de perjudicar al entorno, lo beneficia mediante el proceso de reciclado de basura.

En cuanto al uso de equipamiento la zona cuenta desde su planeación con una área dedicada a un parque urbano, el bosque de San Juan de Aragón donde también se incluye un zoológico. Este parque urbano tiene la función de regular el equilibrio ecológico de la zona y también de la ciudad. Su importancia es tal que por decreto del presidente Miguel de la Madrid y Hurtado se estableció un reglamento cuya finalidad es regular las actividades que se desarrollan al interior del Bosque para racionalizar su uso y fomentar su preservación

Además de su función como equipamiento el Bosque de San Juan de Aragón también funge como prestador de servicios recreativos y se incluye en su dinámica el comercio. El área de influencia del Bosque repercute en el comercio de manera significativa aunque para efectos de esta tesis se considera como una actividad complementaria. Y se cataloga como uso primario de Servicios Personales Recreativos.

ESTADO ACTUAL DE VALORIZACIÓN Y DESVALORIZACIÓN

La zona se encuentra en un proceso constante de valorización debido a la inversión que hacen los propietarios a sus viviendas. También a las políticas de desarrollo urbano implementadas por la delegación para fomentar el establecimiento de usos de suelo mixtos. En general la infraestructura vial favorece el desarrollo de esta zona aquí se ve claramente la buena planeación urbana; que ha hecho posible el que una zona con un origen particular se establezca en un apartado intermedio e incluso podría dar lugar a otra clasificación;

porque se ha perdido la uniformidad que caracteriza a las viviendas de interés social y debido a las mejoras los inmuebles ahora tienen una apariencia de viviendas de tipo regular.

El mantenimiento del Bosque de Aragón redundará en la atracción de la economía mediante la afluencia de visitantes de otras demarcaciones. Así las políticas de rescate de las áreas verdes efectuadas por las autoridades complementan la estabilidad y valoración de esta zona que en algún momento estuvo en decadencia por descuido de los jefes delegacionales en turno.

VALORES DEL SUELO Y MERCADO INMOBILIARIO

En cuanto a los valores del suelo comerciales utilizados por la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial, señalan que para las colonias de la zona 2 los valores fluctúan entre \$760.00 el más bajo y \$880.00 el más alto; realmente la diferencia no es muy grande y el hecho de que sean colonias contiguas y con una estructura urbana similar, se supone van a influir las unas en las otras para mantener una apariencia equilibrada y así evitar que los valores del suelo disminuyan. Entonces estas colonias se consideran homogéneas.

El mercado inmobiliario refleja la estabilidad de la zona ya que se presentan muchas ofertas tanto de venta como de alquiler de casas. Los precios de los inmuebles manifiestan la inversión que se hace sobre ellos. Existen ventajas como el trazado adecuado de las avenidas donde los ejes viales 4 norte y 5 norte, terminados en la década de los 80's en el sexenio de Miguel de la Madrid, fungen como vías alternas para evitar el paso por el centro de la capital; también la zona es tránsito necesario para dirigirse al norponiente de la Ciudad y hacia el estado de México; y además su ubicación, la cual favorece el acceso al centro y al aeropuerto. Todas las premisas anteriores reflejan la funcionalidad existente, de ahí el interés de las personas por establecerse en la zona y/o rentar una vivienda para aprovechar las ventajas mencionadas.

TENDENCIAS

La manera en que está conformada la estructura urbana de la zona y la dinámica que se aprecia la orienta a permanecer estable e irse valorizando a lo largo del tiempo. A largo plazo se pueden entremezclar usos de suelo de comercio y servicios como oficinas y modificar el uso de suelo predominante en la actualidad que es el residencial (plano 2).

Los corredores urbanos se valorizan en la medida en que la inversión privada y pública se hace presente, entonces las expectativas para los corredores llamados secundarios es de crecimiento.

ZONA 3

Esta zona se ubica en la porción oriente de la delegación Gustavo A. Madero e incluye a las colonias: Salvador Díaz Mirón, Constitución de la República, , Nueva Atzacolco, 25 de julio, Granjas Modernas, ampliación San Juan de Aragón, D.M. Nacional, U.H. LVI legislatura, Jesús González Romero, El Olivo, San Felipe de Jesús, El Obrero, Vasco de Quiroga, U.H El Coyol, La Esmeralda, U.H La Esmeralda, U.H Infonavit el Milagro, U.H José María Morelos 1ª sec, U.H Eduardo Molina, U.H José María Morelos 2ª sec, Ferrocarrilera, ampliación Casas Alemán, Campestre Aragón, La Pradera, Providencia, ampliación Providencia, Pueblo de San Juan de Aragón, Héroes de Chapultepec, Indeco, Infonavit San Juan de Aragón, ejido de San Juan de Aragón, pueblo de San Juan de Aragón sec 32, U.H. Narciso Bassols, U.H. CTM San Juan de Aragón, U.H. Fovissste San Juan de Aragón, Cuchilla del Tesoro, Fovissste Aragón (ver plano 4, anexo). Estas colonias tienen como característica común el encontrarse más alejadas del centro de la ciudad, corresponde a áreas intermedias de valor del suelo medio bajo en proceso de transición o consolidación, con usos de suelo eminentemente habitacionales y/o incipiente mezcla de usos y con equipamiento y servicios semidispersos y de regular escala.

La mayoría se origina después de la década de los 60's, los procesos de formación no son regulares, salvo los de las unidades habitacionales más recientes que son numerosas. Existen pueblos antiguos que fueron absorbidos por la mancha urbana.

USOS DE SUELO

En la actualidad el uso de suelo predominante es el residencial, con viviendas de tipo económico plurifamiliar en la parte más central y unifamiliar en el área más periférica; y plurifamiliares de interés social entre Av. Eduardo Molina y Oriente 157, y entre la Av. 661 y 664; aquí habita población de ingresos medios y bajos. El porcentaje de viviendas con mayor grado de consolidación se encuentra concentrada hacia el interior de la zona y disminuye paulatinamente hacia el exterior. Además existe vivienda antigua en los pueblos como en el de San Juan de Aragón, con un alto grado de deterioro. También se localiza el uso de suelo catalogado como vivienda de interés social plurifamiliar en menor proporción hacia el centro de la ciudad, como la U.H. LVI legislatura, y en la periferia colindando con la Unidad Habitacional San Juan de Aragón, la U.H. Narciso Bassols.

El uso de suelo comercial se localiza a lo largo de los corredores urbanos como Ferrocarril Hidalgo, Eduardo Molina, Inguaran, Talismán, Calzada San Juan de Aragón, avenida León de los Aldama, avenida Villa de Ayala, Av José Loreto Fabela; y en el sur Eje 3 Norte y avenida Texcoco (Vía TAPO). En la mayoría de los casos existe las avenidas especializadas en un giro en particular, como en el caso de Av. Talismán donde un sector se especializa en el comercio de refacciones y la Av. Villa de Ayala que se especializa en muebles. Además se encuentra disperso comercio de tipo vecinal como tiendas de abarrotes, tlapalerías, papelerías, que venden productos altamente solicitados por la población. Es importante mencionar que en esta zona de la delegación se instala un “tianguis” los domingos, el de San Felipe, considerado el más grande de América Latina, este tianguis genera una dinámica económica que aprovechan los comerciantes establecidos y la población de la zona al incluirse para ofrecer productos o servicios.

La industria se denomina interna y se ubica en lugares reglamentados para tal efecto. Además existe industria interna con instalaciones inadecuadas. Y también industria local dispersa en la zona de análisis.

En el apartado de servicios se encuentran representados por: servicios finales recreativos, deportivo los Galeana; servicios finales educativos, la Preparatoria 3, una preparatoria del Distrito Federal instalada a un costado del metro Martín Carrera en terrenos donde antes existieron fábricas, el Colegio de Bachilleres de Aragón y el Cecaty 128; servicios finales de salud, el Hospital General de La Villa. El nivel regional que tienen estos servicios contrasta con las características de las viviendas que se encuentran en la zona; pero la importancia recae en que funcionan como subcentros donde se da una dinámica que puede influir en la reestructuración de algunos usos de suelo y mezclar otros.

ESTADO ACTUAL DE VALORACIÓN Y DESVALORACIÓN

En general la zona se encuentra en proceso de consolidación en sus colonias más jóvenes, la problemática aquí es la desvaloración que está sufriendo esta zona por el deterioro que la aqueja. En base a los recorridos se detectaron colonias antiguas sin completar el proceso de consolidación donde ya se presenta el deterioro.

Por otro lado se están revalorizando algunas colonias donde se ha intensificado el uso de suelo y se han establecido unidades habitacionales plurifamiliares, ahora ya implementadas por la iniciativa privada.

VALORES DEL SUELO Y MERCADO INMOBILIARIO

Las tablas de valores correspondientes a 2003 indican que los valores del suelo en la zona van de \$480.00 en la colonia Cuchilla del Tesoro a \$720.00 en Granjas Modernas; son los valores más bajos de la zona de tesis.

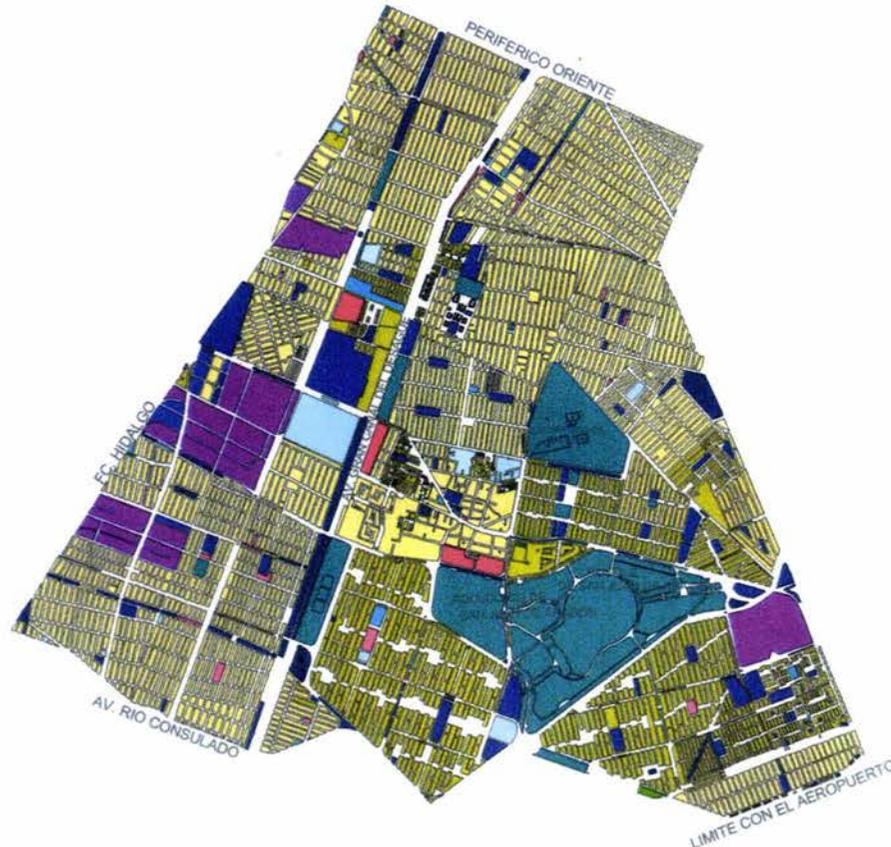
El mercado inmobiliario es incipiente, las colonias todavía no concluyen el proceso de consolidación. Además la zona tiene fama de presencia delictiva, así que pocas personas están interesadas en vivir en la zona. Lo más probable es que el mercado se de manera directa con personas que viven en la misma zona.

TENDENCIAS

La zona se encamina al deterioro porque aún no se concluye el proceso de consolidación y las personas abandonan el área por los altos índices de delincuencia que imperan en la zona. Conjuntados con el surgimiento de nuevas familias nucleares y el carácter patrimonialista de las personas que buscan un espacio propio. El movimiento se dio probablemente de las zonas más céntricas hacia las periferias donde se nota una reciente formación de las colonias y por consiguiente una imagen urbana deplorable. No hay una fuerte presencia de establecimientos comerciales de tipo vecinal (plano 2).

Los centros comerciales insertan una dinámica de reestructuración a corto plazo, el interés de los inversionistas privados y el gobierno deben enfocarse en generar focos que influyan en las áreas próximas.

PLANO1. USOS DE SUELO PRIMARIOS EN LA DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO
 (ZONA ORIENTE)
 MÉXICO D.F. 2003



USOS DE SUELO PRIMARIOS

- Comercio regional mayoreo
- Comercio regional
- Comercio especializado
- Comercio local
- Comercio vecinal
- Industria local
- Industria interna
- Equipamiento urbano
- Servicios finales educativos
- Servicio Bodegas
- Servicios finales privados
- Servicios finales recreativos
- Servicios finales de gobierno
- Servicios finales personales
- Servicios finales de salud
- Servicios finales de transporte
- Vivienda muy buena
- Vivienda buena
- Vivienda regular
- Vivienda de interés social
- Vivienda económica
- Vecindades ex profeso
- Vivienda precaria
- Vivienda antigua buena
- Área verde



Elaboró: Carlos Alejandro Torres López
 Fuente: Levantamiento de campo realizado por Carlos A. torres López

PLANO3. USOS DE SUELO TERCIARIOS EN LA DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO
(ZONA ORIENTE)
MÉXICO D.F. 2003



USOS DE SUELO TERCIARIOS

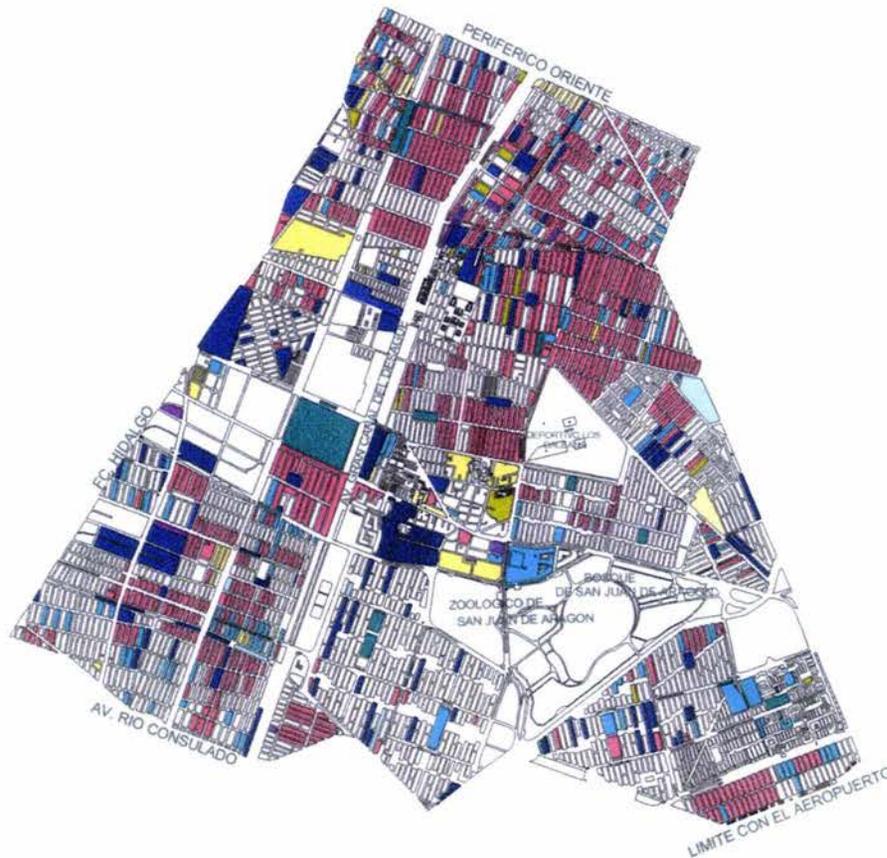
- Comercio regional mayoreo
- Comercio regional
- Comercio especializado
- Comercio local
- Comercio vecinal
- Industria local
- Industria interna
- Equipamiento urbano
- Servicios finales educativos
- Servicio Bodegas
- Servicios finales privados
- Servicios finales recreativos
- Servicios finales de gobierno
- Servicios finales personales
- Servicios finales de salud
- Servicios finales de transporte
- Vivienda muy buena
- Vivienda buena
- Vivienda regular
- Vivienda de interés social
- Vivienda económica
- Vecindades ex profeso
- Vivienda precaria
- Vivienda antigua buena
- Área verde

1773 0 1733 3466 Metros



Elaboró: Carlos Alejandro Torres López
Fuente: Levantamiento de campo realizado por Carlos A. torres López

PLANO 2. USOS DE SUELO SECUNDARIOS EN LA DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO
(ZONA ORIENTE)
MEXICO D.F. 2003



USOS DE SUELO SECUNDARIOS

- Comercio regional mayoreo
- Comercio regional
- Comercio especializado
- Comercio local
- Comercio vecinal
- Industria local
- Industria interna
- Equipamiento urbano
- Servicios finales educativos
- Servicio Bodegas
- Servicios finales privados
- Servicios finales recreativos
- Servicios finales de gobierno
- Servicios finales personales
- Servicios finales de salud
- Servicios finales de transporte
- Vivienda muy buena
- Vivienda buena
- Vivienda regular
- Vivienda de interés social
- Vivienda económica
- Vecindades ex profeso
- Vivienda precaria
- Vivienda antigua buena
- Área verde

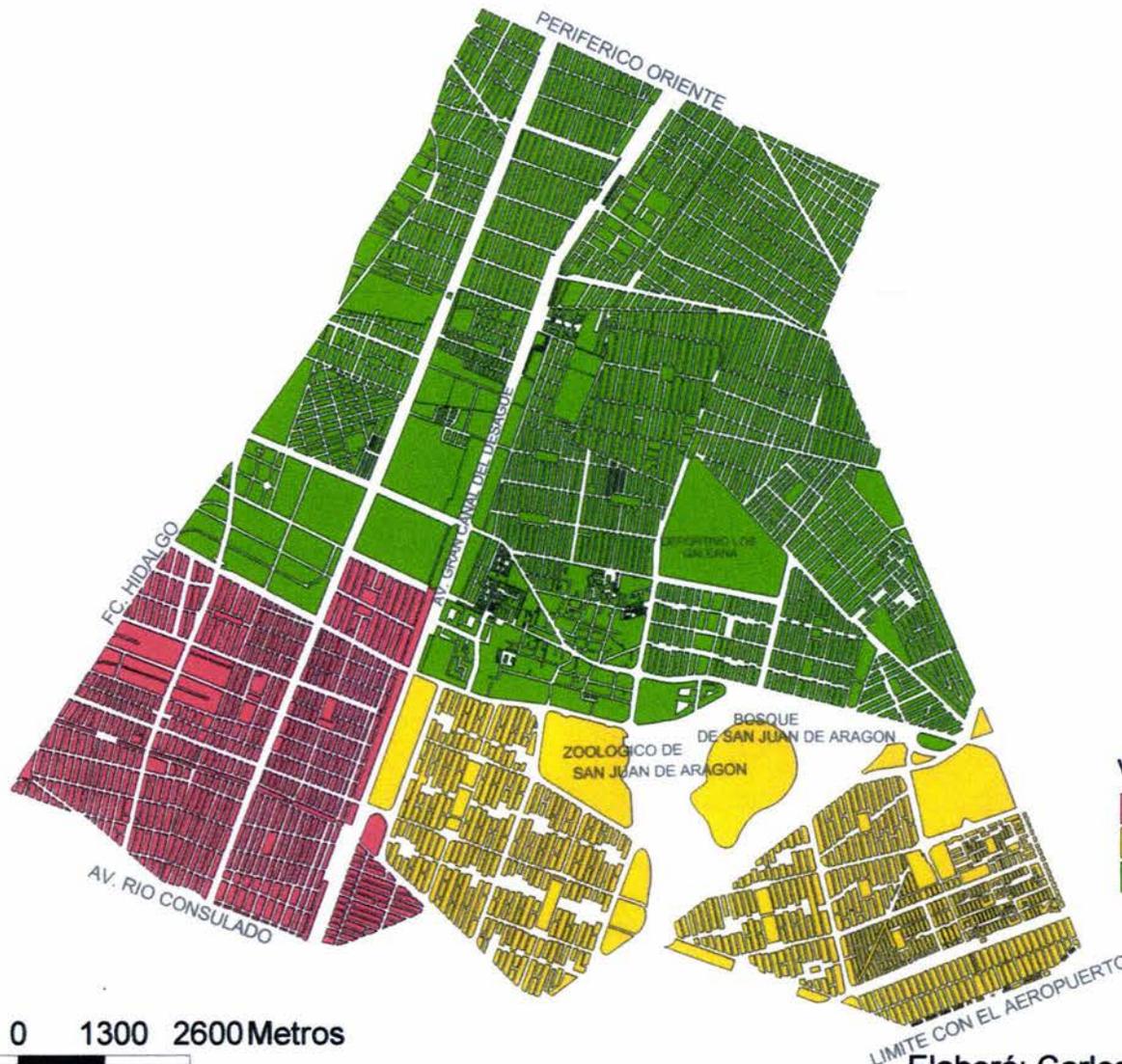
1733 0 1733 3466 Metros



Elaboró: Carlos Alejandro Torres López

Fuente: Levantamiento de campo realizado por Carlos A. torres López

PLANO 4. ZONAS DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO (M2)



VALORES DEL SUELO m2		
	ZONA 1	\$960
	ZONA 2	\$880
	ZONA 3	\$720



Elaboró: Carlos Alejandro Torres López
Fuente: Carta de valores unitarios de suelo 2001

CONCLUSIONES

La Delegación Gustavo A. Madero cuenta con usos de suelo homogéneos en la porción oriente, predomina básicamente el uso de suelo habitacional (75%). Los procesos que conformaron la estructura urbana actual se dieron de manera formal debido a la inversión pública para la creación de unidades habitacionales (35%), e informal mediante la invasión de predios (50%).

Es manifiesta una diferenciación jerárquica entre los distintos tipos de vivienda, lo que permite establecer zonas con distinto valor comercial. Esto dependiendo del grado de consolidación en que se encuentran. Por un lado se observa la zona sur de vivienda de interés social con una fuerte inversión por parte de los propietarios la cual se esta valorizando; por otro lado existe en el norte la zona de vivienda económica en proceso de consolidación; y además una zona más antigua en deterioro, limitando con colonias como Valle Gómez y Peralvillo de la delegación Venustiano Carranza.

La totalidad del espacio del área de estudio se encuentra ocupada. Un proceso importante que se puede apreciar en la zona, particularmente en las colonias más recientes (25 de Julio y San Felipe de Jesús), es la existencia de predios que se encuentran en desuso los cuales están sujetos a la especulación, esperando obviamente el mejor momento para vender, dada su buena localización con respecto a otras áreas residenciales que se encuentran más alejadas del centro de la Ciudad de México.

La intensificación del uso del suelo está repercutiendo en la reestructuración urbana de esta zona. Se están construyendo edificios de departamentos en terrenos donde antes existían viviendas unifamiliares lo que trae como resultado la revalorización. Pero también se amplía la vivienda económica; así después de existir un periodo en el cual las familias sólo ocupaban los primeros pisos y observarse una estabilidad, ahora el proceso de construcción le da a la zona una imagen de regresión a la no consolidación.

La búsqueda de una vivienda propia que se plantea dentro de la idiosincrasia del mexicano tiene limitantes: hasta hace poco la inexistencia de créditos hipotecarios, la desventaja de no poder adquirir la vivienda elegida por la falta de capacidad de pago, los requisitos como planos certificados por arquitectos, el contubernio entre constructoras e hipotecarias para otorgar créditos, y la distancia a la que se encuentran los complejos habitacionales. Todo lo anterior obliga a las personas a aceptar un espacio compartido que no es propio ya sea en calidad de renta o préstamo, por esta razón en la delegación (zona oriente) la mayoría de las viviendas económicas catalogadas como unifamiliares albergan dos o más hogares.

La zona tiene una ubicación estratégica y cuenta con elementos que pueden repercutir de manera favorable para la modificación futura de los usos de suelo: la vialidad, la cercanía con el aeropuerto y la unidad habitacional San Juan de Aragón; que al transcurso del tiempo ha alcanzado una categoría distinta a sus orígenes de interés social, los precios de los inmuebles reflejan la importancia de esta zona y su injerencia en los usos de suelo aledaños.

La zona oriente de la delegación Gustavo A. Madero primordialmente es habitacional unifamiliar y en la actualidad se transforma paulatinamente en plurifamiliar, con lo cual se esta rescatando del deterioro en el que se encuentra.

En otro orden de ideas metodológicamente se pudo evidenciar cierta complicación para clasificar el uso de suelo, existen casos donde se dificulta la apreciación a simple vista del uso de suelo que corresponde a algún predio porque muchas personas tienen establecimientos comerciales e industriales dentro de sus casas sin que sea posible observarlos desde el exterior. Es recomendable que el trabajo que se haga en un futuro próximo adecue los métodos de levantamiento de la información a estas realidades, con el auxilio de encuestas por predio.

En suma la estructura urbana actual de la Delegación Gustavo A. Madero (zona oriente) presenta un patrón de organización adecuado. Es el resultado de las características de la

delegación que fomentaron la existencia de los usos de suelo existentes en la actualidad. Por ejemplo el factor ecológico áspero no favoreció el establecimiento de una zona residencial como las Lomas de Chapultepec, los terrenos salitrosos del desecado lago de Texcoco condicionaron el establecimiento de asentamientos de población con menores ingresos. Entonces la reestructuración urbana se dio a partir de la interacción de los fenómenos sociales con las características muy particulares del medio. Aunque no se hubiera proyectado de esta forma la planeación hubiera resultado en algo similar. Entonces las necesidades de la misma ciudad van a generar una distribución de usos de suelo acorde.

ANEXO

**TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO
ZONA ORIENTE GAM**

REGION	MANZANA			COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/M2	COLONIA REAL
045	113	A	113	A070032	680.00	SALVADOR DIAZ MIRON
045	328	A	331	A070032	680.00	CONSTITUCIÓN DE LA REP
045	328	A	331	A070032	680.00	FERNADO CARRIZALES
048	074	A	172	A070063	960.00	SAN PEDRO EL CHICO
048	179	A	451	A070063	960.00	ARAGON INGUARAN
048	472	A	484	A070063	960.00	TRES ESTRELLAS
048	497	A	500	A070063	960.00	TABLAS DE SAN AGUSTÍN
048	532	A	532	A070063	960.00	BONDOJITO
048	074	A	172	A070063	960.00	FAJA DE ORO
048	179	A	451	A070063	960.00	GERTRUDIS SANCHES 2ª SEC
048	472	A	484	A070063	960.00	AMPL. JOYITA
048	497	A	500	A070063	960.00	AMPL. EMILIANO ZAPATA
048	532	A	532	A070063	960.00	JOYITA
048	074	A	172	A070063	960.00	EMILIANO ZAPATA
048	179	A	451	A070063	960.00	MARTIRES DE RIO BLANCO
048	472	A	484	A070063	960.00	BELISARIO DOMÍNGUEZ
048	497	A	500	A070063	960.00	AMPL. MARTIRES DE RIO BLANCO
048	532	A	532	A070063	960.00	7 DE JULIO
048	532	A	532	A070063	960.00	CUCHILLA LA JOYA
048	074	A	172	A070063	960.00	LA JOYA
048	179	A	451	A070063	960.00	7 DE NOVIEMBRE
048	472	A	484	A070063	960.00	NUEVA TENOCHTITLAN
048	497	A	500	A070063	960.00	ESCUELA DE TIRO
048	532	A	532	A070063	960.00	FERNANDO CASAS ALEMAN

REGION	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/M2	COLONIA REAL
062	021 A 050	A070042	520.00	NUEVA ATZACOALCO
062	146 A 170	A070042	520.00	25 DE JULIO
062	450 A 450	A070198	720.00	GRANJAS MODERNAS
062	450 A 450	A070198	720.00	AMPL. S.J. DE ARAGON
062	450 A 450	A070198	720.00	D.M. NACIONAL
062	611 A 620	A070052	480.00	U.H. LVI LEGISLATURA
062	631 A 631	A070422	640.00	JESÚS GLEZ ROMERO
063	157 A 164	A070342	600.00	EL OLIVO
063	280 A 336	A070622	640.00	SAN FELIPE DE JESUS
062	129 A 145	A070212	600.00	EL OBRERO
062	171 A 208	A070212	600.00	VASCO DE QUIROGA
062	452 A 507	A070332	550.00	U.H EL COYOL
062	452 A 507	A070332	550.00	LA ESMERALDA
062	452 A 507	A070332	550.00	U.H LA ESMERALDA
062	452 A 507	A070332	550.00	U.H INFONAVIT EL MILAGRO
062	452 A 507	A070332	550.00	U.H JOSE MA MORELOS 1ª SEC
062	452 A 507	A070332	550.00	U.H EDUARDO MOLINA
062	452 A 507	A070332	550.00	U.H JOSE MA MORELOS 2ª SEC
062	452 A 507	A070332	550.00	FERROCARRILERA
063	076 A 116	A070112	682.00	AMP. CASAS ALEMAN
063	252 A 252	A070262	640.00	CAMPESTRE ARAGON
063	256 A 262	A070122	600.00	LA PRADERA
063	510 A 537	A070122	600.00	PROVIDENCIA
063	510 A 537	A070122	600.00	AMPLIACION PROVIDENCIA
063	677 A 723	A070732	800.00	SN JUAN DE ARAGON 6a
063	749 A 759	A070732	800.00	SN JUAN DE ARAGON 7a
063	809 A 810	A070322	550.00	PUEBLO SN J DE ARAGON
063	809 A 810	A070322	550.00	HEROES DE CHAPULTEPEC
063	809 A 810	A070322	550.00	INDECO

REGION	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/M2	COLONIA REAL
063	809 A 810	A070322	550.00	INFONAVIT SAN JUAN DE ARAGON
063	986 A 990	A070322	550.00	EJIDO S.J DE ARAGON
066	009 A 009	A070662	605.00	PBO SJ ARAGON SEC 32
066	023 A 045	A070723	880.00	SN JUAN DE ARAGON 1a
066	047 A 213	A070723	880.00	SN JUAN DE ARAGON 2a
066	721 A 727	A070142	480.00	U.H. NARCISO BASSOLS
066	721 A 727	A070142	480.00	U.H. CTM SAN JUAN DE ARAGON
066	721 A 727	A070142	480.00	U.H. FOVISSSTE SAN JUAN DE ARAGON
066	721 A 727	A070142	480.00	CUCHILLA DEL TESORO
066	752 A 753	A070252	600.00	FOVISSSTE ARAGON
066	354 A 386	A070633	880.00	U.H. S.J.Aragon 3a
066	489 A 504	A070642	800.00	U.H. S.J.Aragon 4a
066	489 A 504	A070642	800.00	U.H. S.J.Aragon 5a
066	489 A 504	A070642	800.00	U.H. S.J.Aragon 6a
163	001 A 005	A070772	760.00	VILLA DE ARAGON
163	204 A 204	A070542	520.00	NIVEL DE LA PRADERA

BIBLIOGRAFÍA

AYALA en Lee y Valdez. 1994. La Ciudad y sus Barrios. Universidad Autónoma Metropolitana.

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

CARTER, HAROLD. 1974. El Estudio de la Geografía Urbana. Instituto de Administración Local. Madrid.

CASTELLS, MANUEL. 1976. La Cuestión Urbana. Siglo XXI. México.

CORTEZ, CLAUDE. comp. 1991. Geografía Histórica. Universidad Autónoma Metropolitana. México.

CHAPIN, STUART. 1976. Planificación del Uso de Suelo Urbano. Colección Urbanismo 6. Oikos-Tau S.A. Barcelona.

FILION et. al, 2000. Canadian Cities in Transition. Oxford University Press. Canada

GARZA, GUSTAVO. 1996. Cincuenta años de Investigación Urbana y Regional en México 1940-1991, El Colegio de México, México.

GOODALL, BRIAN. 1977. Economía de las zonas urbanas. Colección Nuevo Urbanismo 23. Instituto de administración Local. Madrid, España.

HARVEY, DAVID. 1989. Urbanismo y Desigualdad Social. Siglo XXI. Madrid, España.

IRACHETA, XAVIER. 1992. Hacia una planeación Urbana Crítica. Universidad Autónoma del Estado de México, México.

JUÁREZ, MARIA. 1999. Crecimiento y Reestructuración Urbana en la Delegación Tlalpan 1970-1997 Tesis de Maestría, UNAM. México.

KUNZ, IGNACIO. et. al 2000. Usos de Suelo y Territorio: Tipología y Lógicas de Localización en la Ciudad de México. Plaza y Valdez. UNAM. México.

- 1995. Economía Urbana y Mercado Inmobiliario. México.

- 1984. Estructura Urbana en México: El caso Aguascalientes. Tesis de Licenciatura UNAM. México.

LEY, DAVID. 1996. The New Middle Class and the Remaking of the Central City. Oxford University, New York.

LÓPEZ, BEATRIZ. 2000. Reestructuración Urbana en la Delegación Coyoacán. Tesis de Licenciatura. UNAM. México.

NAVARRO, BEARDO. 1989. La Urbanización Popular en la Ciudad de México. Editorial: Nuestro Tiempo. México.

SENTIES, HORACIO. 1991. La Villa de Guadalupe. Librería y Editora S.C. México.

SÁNCHEZ, EUGENI. 1992. Espacio economía y sociedad. Siglo Veintiuno, España.

SÁNCHEZ, GERARDO. 1999. La Ciudad de México en el Periodo de las Regencias. UAM, Azcapotzalco. México.

SUE, ROGER. 1982. El Ocio. Fondo de Cultura Económica. México.

VALVERDE, CARMEN. 2000. Usos de Suelo y Territorio: Tipología y Lógicas de Localización en la Ciudad de México. Uso de suelo Industrial. Plaza y Valdez. UNAM. México.

VALVERDE y KUNZ, 1994. Determinación y Análisis de la Importancia Económica de las Ciudades Mexicanas en: Geografía y Desarrollo Año 6, Volumen I, Número 10. INEGI. México.

DOCUMENTOS

DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO. 1996. Monografía Delegacional. DDF. México.

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

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

DDF. 1975. Memorias del Drenaje Profundo. DDF. México.

D.D.F. 1997. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 1997-2000, Delegación Gustavo A. Madero. D.D.F. México.

D.D.F. Secretaría de Desarrollo Social. 1987. Atlas De La Ciudad de México. El Colegio de México. México.

DDF e INEGI. Anuario Estadístico del D.F: y XIII Censo Industrial, XIV Censo Industrial, XI Censo Comercial y XI Censo de Servicios. Censos Económicos. 1994.

INEGI. 1980. Décimo Censo General de Población y Vivienda. Delegación Gustavo A. Madero. México.

INEGI. 1990. XI Censo General de Población y Vivienda. Delegación Gustavo A. Madero. México.

INEGI. 2000. XII Censo General de Población y Vivienda. Delegación Gustavo A. Madero. México.

INEGI. XV Censo Industrial, XII Censo Comercial y XII Censo de Servicios. Censos Económicos. 1999.

ORIENTE, 1981. Diccionario Enciclopédico Ilustrado "TRES CONTINENTES". Oriente. Buenos Aires.

CARTOGRAFÍA

GUIA ROJI. 2001. Ciudad de México, área metropolitana y alrededores. Escala 1:45000. Guía Roji. México.

INEGI. 2000. Cartografía Censal. México

TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL, DDF. 2001. Carta de Valores Unitarios del Suelo para las Colonias Catastrales del Distrito Federal. Número 1. Cuauhtépec. Escala 1: 20 000.

TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL, DDF. 2001. Carta de Valores Unitarios del Suelo para las Colonias Catastrales del Distrito Federal. Número 3, Centro. Escala 1: 20 000.