

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO



**FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS
COLEGIO DE GEOGRAFÍA**

**ESTRUCTURA URBANA DE LA ZONA NORTE DE LA DELEGACIÓN
ÁLVARO OBREGÓN**

**T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
LICENCIADA EN GEOGRAFÍA
PRESENTA:**

ERANDI MARTÍNEZ GARCÍA

ASESOR: DR. IGNACIO KUNZ BOLAÑOS



México, Distrito Federal

Septiembre, 2005



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.

Agradecimientos

A la **Facultad de Filosofía y Letras** por su diversidad, a veces mal entendida por los geógrafos, pero que me permitió tener muy buenos amigos, tan diversos como ella misma.

A la **Dirección General de Asuntos del Personal Académico (DGAPA)** por la beca otorgada durante dos años en el proyecto RUMI.

Al **Dr. Ignacio Kunz Bolaños**, primeramente por sus enseñanzas, tanto en el salón de clase, como en el trabajo de campo, que me motivaron a interesarme en la Geografía Urbana, por aceptar asesorar esta tesis, por tener paciencia durante las revisiones, por la confianza de aceptarme en su equipo de trabajo y brindarme muchas oportunidades y todavía tener a bien darme consejos para mi formación como geógrafa. Pero sobre todo por el gran reto y responsabilidad que significa trabajar con él.

A los revisores de este trabajo: **Mtro. Jorge González**, por resolver mis dudas en la elaboración de la cartografía y por sus comentarios que enriquecieron el trabajo de investigación; al **Mtro. Erik Hernández** por que en sus clases se aprende algo más que planeación urbana, se aprende a querer la ciudad. Al **Mtro. Gerardo González** por aceptar revisar la tesis en un corto tiempo y por sus atinados comentarios. Al **Dr. Enrique Propín** por sentar las bases de esta investigación en sus comprometidas clases de las 7:00 de la mañana, a la cual increíblemente no importaban las desveladas con tal de llegar temprano, muchas gracias, más que por la revisión, por sus consejos, por presionarme para terminar esta tesis y sobre todo por su amistad.

Otra persona que tuvo a bien aceptar revisar esta investigación, pero por falta de tiempo no se pudo concretar, al **Dr. Álvaro Sánchez**, por que aunque nunca fui su alumna como tal, le debo muchos favores como las dos prácticas en las que aceptó mi asistencia.

A la **Mtra. Noemí Stolarski** por esclarecer mis dudas sobre Santa Fe, por brindarme un mucho de su tiempo en la entrevista, sin la cual, esta tesis hubiese quedado coja.

A mis compañeros del **Seminario de Reestructuración Urbana y Mercado Inmobiliario (RUMI)** por su participación en el primer trabajo de campo de la zona de estudio y las demás delegaciones, en especial a **Juan Pablo Estrada, Nancy Aguilar, Erika Hernández y Claudia Campero**, por las discusiones que teníamos para clasificar las viviendas, por las presas que cruzamos para ahorrarnos caminar más, por salir ilesos de los enredados caminos-canales de Xochimilco y por las empinadas subidas y bajadas de Cuajimalpa.

Mención aparte merecen aquellos que han contribuido a lo largo de varios años con su compañía, amistad y confianza.

A mis padres: **María Teresa García y Lino Martínez**, por ser tan pacientes conmigo, por soportar todas mis histerias, por su apoyo durante todo este tiempo de estudios, pero sobre todo por su coherencia como personas que es un estímulo, pero a la vez un reto para llegar a ser mejor persona.

A mi hermana **Yunuhen**, por ser la que más padeció el proceso de elaboración de este trabajo, por las

horas de sueño que te robé.

A mi prima pero más que eso, cómplice, no sólo a lo largo de mi vida académica, sino también de muchas experiencias compartidas: **Beatriz Martínez**, porque sigamos juntas muchos años más.

A **Mauricio Navarro Gómora** por su compañía, por discutir cada parte de esta tesis, por sacrificar días de paseos para terminar este trabajo, pero principalmente por dejarme entrar en tu ESPACIO y crear uno nuestro.

Carlos Sánchez Coello y Erika Espinosa por los más de diez años de amistad en los que hemos pasado por todo: conciertos, fanatismos, bodas, cambios de carrera e incluso de religión.

Cómo olvidar a mis amigos que pese a no estudiar lo mismo, nos conocimos en las clases de Geografía: **Mónica C. Gómez Oliver y Mónica P. Alonso** que pese a sus cortas estadías, nuestra amistad ha sido más larga, muchas gracias por los cumpleaños celebrados, que han sido de los mejores que he tenido. **Juan Eduardo Nieves**, gracias infinitas por haber hecho de la Universidad la etapa que más disfruté como estudiante, cómo olvidar los paseos por C.U. y las largas llamadas desde España, muchas gracias por tu amistad y tu confianza y por ser un buen ejemplo a seguir, junto con **Carlos** eres responsable de mi “deformación” como geógrafa porque con sus comentarios, el excepcionalismo Geográfico de los primeros semestres pasó de largo.

A mis amigos de la carrera: **Lucía Damián** por todas las peripecias que pasamos para hacer nuestros trabajos, por las frustraciones que sentíamos porque las materias no nos gustaban, por tu optimismo que se mantenía aunque ya no pudiéramos caminar más, porque aunque pensamos diferente, nuestra amistad se ha mantenido, gracias por demostrar que una persona puede ser buena sin tener un porqué, simplemente por serlo. **César Campos**, por compartir el gusto por la Geografía Urbana, por los varios recibos prestados y por una amistad que todavía se conserva, pese al mucho trabajo que ambos tenemos. **Claudia Pichardo** por los momentos divertidos que pasamos los últimos semestres, por ayudarme a aprender Arc View y compartir nuestras primeras experiencias laborales juntas. **Karla Rangel** por ser buena compañera y amiga. **Miriam González**, aunque te conocí casi al final de la carrera, te considero una buena amiga y ejemplo a seguir. **Edson Incháurregui** (espero que lo haya escrito bien), por las muchas discusiones que tuvimos sobre muy diferentes temas, por la “tortuga y el enano” que no entró en ella. **Alicia Díaz**, por su compañerismo a lo largo de la carrera.

A las personas que me han acompañado en mi corto trayecto laboral: a **Mayra Hidalgo**, por ser buena compañera de trabajo. Mis amigos de CEDUV SUMA: **Mtro. Daniel Pérez Torres**, por sus enseñanzas, por ser buen jefe y por si fuera poco, contribuir en el material bibliográfico de esta tesis. **Mario Romero**, por enseñarme que hay que tener paciencia y no desesperarse cuando las cosas no salen bien, por tener siempre una buena cara ante las tensiones de trabajo. **Lourdes Pichardo**, por hacer amenas las largas horas de trabajo.

Por último agradezco a los tesisistas del Dr. Ignacio Kunz, que contribuyeron a la maduración de las ideas de este trabajo e incluso a engrosar la bibliografía: **Verónica, María Eugenia, Irma, Beatriz y Ángel**.

ÍNDICE

Introducción	4
Objetivo General	4
Objetivos Particulares	4
Importancia del tema	5
Marco de Referencia	5
Delimitación del área de estudio	6
Estructura Capitular	6
Capítulo I Marco Teórico	8
1. Estructura Urbana	8
1.1. Antecedentes	8
1.2. Definición de Estructura Urbana	9
2. Renta y Valor del suelo	9
2.1. Definición de Valor del suelo	10
2.2. Definición de renta del suelo	10
2.3. Conceptos relevantes para el estudio de la renta del suelo	10
2.4. Modelo de renta del suelo de W. Alonso	11
3. Uso de suelo habitacional	14
3.1. Definición de vivienda	14
3.2. Factores de localización del uso del suelo habitacional o residencial	15
4. Proceso de consolidación de los asentamientos irregulares	17
4.1. Concepto de asentamiento irregular	17
4.2. Incorporación de suelo a la mancha urbana	19
4.3. Política de regularización de las colonias populares	22
4.3.1. Política de regularización de asentamientos irregulares 1940-1970	22
4.3.2. Política de regularización de asentamientos irregulares 1970-1990	25
4.4. Consolidación de las viviendas en los asentamientos irregulares	27
5. Construcción de vivienda a través del sector formal en la Ciudad de México	30
5.1. La intervención del Estado en la producción de vivienda	31
5.1.1. La creación de organismos para el desarrollo de la vivienda	32
5.1.2. Las reformas en materia de política de vivienda 1992-2002	33
6. Factores de localización del uso del suelo comercial y de servicios	34
6.1. Definición de comercio	35
6.2. Definición de servicios	35
6.3. Aportes de la Teoría del Lugar Central	36
6.4. Factores de localización del comercio	37
6.4.1. Factores de la oferta	37

6.4.2. Factores de la demanda	39
6.5. Factores de localización de los servicios	39
6.5.1. Localización de los servicios públicos	40
6.5.2. Localización de los servicios privados	40
6.6. Formación de subcentros en las ciudades	41
7. Factores que inciden en la localización del uso de suelo industrial	42
7.1. La naturaleza de la producción y el mercado al que se destina la producción	43
7.2. Valor del suelo	43
7.3. Transporte y accesibilidad	43
7.4. Normatividad	44
7.5. Inercia de la actividad industrial	44
8. Mercado Inmobiliario	44
8.1. Definición de mercado inmobiliario	45
8.2. Función del mercado inmobiliario	45
8.3. Determinación del precio de los inmuebles	45
8.4. Estructura del mercado inmobiliario	46
9. Reestructuración urbana	48
9.1. Concepto de reestructuración urbana	48
9.2. Proceso de valorización y desvalorización en la ciudad	49
9.3. Reestructuración a corto plazo	50
9.4. Reestructuración a largo plazo	51
Capítulo II. Metodología	53
1. El trabajo de campo	53
1.1. La tipología del levantamiento de campo	53
1.1.1. Uso Habitacional	54
1.1.2. Comercio	56
1.1.3. Servicios	58
1.1.4. Industria	59
2. Procesamiento de la información	60
3. Revisión estadística	61
Capítulo III. Características generales de la delegación Álvaro Obregón	62
1. Proceso de urbanización del Distrito Federal	62
1.1 Zonificación ecológica de la Ciudad de México	62
1.2. El proceso de metropolización de la ciudad de México	62
2. Origen y desarrollo de la zona norte de la delegación Álvaro Obregón	67
2.1. Antecedentes de los pueblos Santa Fe, Santa María Nonoalco y Santa Lucía	68
2.2 La presencia de haciendas, molinos y la explotación minera	69
2.3. Desarrollo de la delegación Álvaro Obregón	70
2.4. Antecedentes de la Zona Especial de Desarrollo Controlado Santa Fe	74

3. Características de la población de la Delegación Álvaro Obregón	78
3.1. Características demográficas	78
3.2. Características económicas	81
Capítulo IV. Estructura Urbana de la zona norte de la delegación Álvaro Obregón	89
1. Indicadores que aproximan al estudio de la estructura urbana de la delegación Álvaro Obregón	89
1.1. Tasa de crecimiento demográfico por Ageb 1990-2000	83
1.2. Tasa de crecimiento medio anual de habitantes por vivienda 1990-2000	86
1.3. Índice socioeconómico por Ageb 2000	86
2. Distribución del uso del suelo en la zona norte de la delegación Álvaro Obregón	91
2.1. Uso habitacional formal	91
2.2. Uso habitacional informal	96
2.3. Uso comercial	101
2.3.1. Ordenación lineal	101
2.3.2. Subcentros urbanos	107
2.4. Uso de suelo industrial	108
3. La Zona Especial de Desarrollo Controlado Santa Fe	110
3.1. Desarrollo de la zona Santa Fe	110
3.2. Estructura Urbana de Santa Fe	113
3.2.1. Estructura vial	113
3.2.2. Zonas habitacionales	115
3.2.3. Zonas de servicios y comercio	116
3.3. ¿Santa Fe es producto de la globalización o una continuación del crecimiento de la ciudad de México?	118
4. Mercado Inmobiliario de la zona norte de la delegación Álvaro Obregón	120
5. Tendencias de reestructuración urbana en la zona norte de la delegación Álvaro Obregón	122
Conclusiones	126
Bibliografía	131
Anexo Cartográfico	

INTRODUCCION

El presente trabajo forma parte de un proyecto de investigación denominado Reestructuración Urbana y Mercado Inmobiliario en ciudades Mexicanas (RUMI), cuya sede es el Posgrado de la Facultad de Arquitectura de la UNAM. Dicho proyecto tiene como problema central determinar ¿Cómo ha sido el proceso de reestructuración urbana en la Ciudad de México; qué factores determinan y conducen dicho proceso?, en este caso, dichos cuestionamientos se aplican a la zona norte de la delegación Álvaro Obregón. Sin embargo se tienen que considerar las particularidades de la misma, las cuales se plantean en los siguientes objetivos:

La hipótesis central es que la zona norte de la delegación Álvaro Obregón tiene un predominio de vivienda autoproducida cuya incorporación a la mancha urbana se realizó a través de ventas irregulares de predios. Este tipo de urbanización ha determinado el tipo de comercio y servicios, ya que la mayor parte de las colonias son ocupadas por población con un nivel socioeconómico de bajo a medio, salvo algunas excepciones

Objetivo general

Conocer la estructura urbana actual de la zona norte de la delegación Álvaro Obregón.

Objetivos particulares

- * Establecer la distribución de usos del suelo en la delegación.
- * Conocer los factores más importantes en la estructuración de los usos del suelo.
- * Determinar las tendencias futuras de cambio.
- * Conocer el origen del Proyecto de Desarrollo Urbano Santa Fe para determinar si es o no producto de la incursión de México en la economía global, además de sus implicaciones como subcentro urbano, principalmente en materia de cambios de usos del suelo en las colonias adyacentes.
- * Como parte de la estructura urbana de esta delegación se tienen los antiguos pueblos de Nonoalco, Santa Fe y Santa Lucía por lo que interesa conocer la función que han tenido estos pueblos en dicha estructura.

Importancia del tema

El presente trabajo contribuirá para lograr un mayor conocimiento de los procesos que conforman la estructura urbana, básicamente los factores de localización de los distintos usos del suelo aplicados a una zona de la Ciudad de México a través de la tipología elaborada por los directores del proyecto.

Esta investigación aporta un mejor conocimiento de la delegación Álvaro Obregón, por lo que es de utilidad a esta dependencia pública para futuros proyectos de dotación de equipamiento u otros asuntos relacionados con el uso del suelo.

Marco de Referencia

La delegación Álvaro Obregón se ubica al poniente del Distrito Federal, cuenta con una extensión territorial de 96.17 km². Limita al norte con la delegación Miguel Hidalgo, al oriente con Benito Juárez y Coyoacán, al poniente con Cuajimalpa y al sur con Magdalena Contreras, Tlalpan y el municipio de Xalatlaco, Estado de México.

La delegación está ubicada en el surponiente de la cuenca de México, en el margen inferior de la Sierra de las Cruces, formada por un conjunto de estructuras volcánicas que alcanzan una altitud máxima de 3,850 metros sobre el nivel del mar (msnm). En general, el relieve de la delegación se puede dividir, debido a fuertes contrastes, en cuatro:

- 1) las llanuras, se ubican en el oriente de la delegación, en el límite con Benito Juárez y Coyoacán, esta zona fue la primera en incorporarse a la mancha urbana de la ciudad de México, además de ser la mejor comunicada, ya que es cruzada por algunas de las avenidas más importantes del poniente de la ciudad como son: Revolución, Insurgentes y Universidad;
- 2) los lomeríos, están compuestos por una red de barrancas que tienen dirección este-oeste, éstas toman el nombre de algunos de los ríos que las cruzan: Tacubaya, Becerra, Mixcoac, Tarango, Tequizlaco, Tetelpan, Guadalupe y Magdalena, entre las más importantes; esta topografía favoreció la presencia de la actividad minera, en específico la explotación para materiales de construcción, además ha dificultado la articulación norte-sur de esta parte de la delegación;
- 3) las montañas, que es la parte más alta y se encuentra enclavada en la Sierra de las Cruces, en esta región se encuentran los poblados de San Bartolo Amayalco y Santa Rosa Xochiac y conforma la porción de Suelo de Conservación de la delegación;

- 4) los pedregales, se ubican cerca de San Ángel y Chimalistac, por lo que esta región es conocida como el Pedregal de San Ángel, su origen se debe a la erupción del volcán Xitle.

Debido a esta topografía existían diversos manantiales, lo cual favoreció la instalación de obrajes, molinos y batanes desde la época de la colonia, algunos de ellos eran: el obraje de Panzacola y Tizapán (ubicados cerca de San Ángel); los molinos de Santa Fe, Olivar del Conde y Santo Domingo. Posteriormente, a mediados del siglo XIX, estos establecimientos dieron pie a la instalación de fábricas textiles como La Hormiga, La Abeja, La Magdalena, Santa Teresa y El Águila, localizadas principalmente en San Ángel, además de la fábrica de papel Loreto; en Santa Fe se instaló la fábrica de pólvora.

Las avenidas principales de la delegación, se ubican principalmente en la parte baja: Universidad, Insurgentes Sur, Revolución y Periférico, las cuales tienen sentido norte-sur y en sentido oriente poniente: Barranca del Muerto, Río Mixcoac, Camino al Desierto de los Leones, Altavista, Río Magdalena; además de las que comunican la región de lomeríos con el periférico: Observatorio, Constituyentes, Camino Real de Toluca, Vasco de Quiroga, San Antonio, Santa Lucía, Centenario, 5 de Mayo, Calzada de las Águilas, Desierto de los Leones, Toluca y Torres de Ixtapaltongo. A nivel regional, la delegación está comunicada por la Autopista a Toluca.

Delimitación del área de estudio

Como ya se anotó la delegación Álvaro Obregón está conformada por barrancas, una de ellas, quizá la más importante tanto por su extensión como porque es la que actualmente se conserva en mejores condiciones, es la barranca de Tarango, ésta se tomó como límite sur del área de estudio además de la avenida Barranca del Muerto. Como límite norte se tiene las avenidas Observatorio y Constituyentes, al oriente el Anillo Periférico y al poniente la avenida Carlos Lazo, aunque para el estudio del área del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa Fe, el cual está dividido entre la delegación Álvaro Obregón y Cuajimalpa, se aborda el polígono completo.

Estructura capitular

La presente investigación se encuentra dividida en cuatro capítulos. El primero de ellos sienta las bases teóricas para el estudio de la estructura interna de las ciudades, en especial de los usos del suelo. Aborda teorías que se han realizado para el estudio de otras ciudades, por lo que sólo se toman los aspectos generales. Este capítulo hace especial énfasis en la producción de vivienda de manera irregular, la cual se ha llevado a cabo en la periferia de la ciudad de México.

En el segundo capítulo se explica la metodología empleada principalmente para el trabajo de campo, el cual consistió en el recorrido a nivel manzana del área de estudio

clasificando de acuerdo con la tipología del proyecto RUMI. Cabe señalar que un primer recorrido se llevó a cabo durante los meses de marzo a mayo del año 2001, sin embargo el levantamiento que fue definitivo para el desarrollo de la presente fue realizado entre los meses de abril y mayo de 2003, aunque después de estas fechas se realizaron actualizaciones debido a los sucesos que ocurrieron en la zona de estudio, principalmente en materia de vialidades.

La historia del desarrollo urbano de la zona norte de la delegación Álvaro Obregón se revisa en el tercer capítulo. Además de abordar una breve historia de la distribución del uso del suelo habitacional de acuerdo con los ingresos en la ciudad de México. En este mismo capítulo se realiza un pequeño estudio demográfico y económico de la delegación en su conjunto. Un apartado especial está conformado por los antecedentes que dieron origen al área del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa Fe.

El último capítulo comprende, en primera instancia, un apartado estadístico a nivel de Área Geoestadística Básica (Ageb) de la delegación en conjunto. Dicho subcapítulo está conformado por dos indicadores demográficos y un índice socioeconómico. Los primeros son de utilidad para conocer la dinámica de la delegación, éstos son: la tasa de crecimiento poblacional media anual y la tasa de crecimiento media anual del número de habitantes por vivienda. Para la elaboración del índice socioeconómico se utilizó la técnica de componentes principales. Los resultados obtenidos son de utilidad para conocer los factores de localización de los usos del suelo, principalmente del comercio y los servicios. Posteriormente se analiza la distribución de los diferentes usos del suelo, haciendo hincapié en el habitacional. En un apartado especial se aborda el desarrollo de la zona del Programa Parcial de Santa Fe.

El análisis de los resultados del estudio de mercado inmobiliario se lleva a cabo en el último capítulo, para dicho trabajo el monitoreo se basó en las ofertas encontradas en el periódico El Universal y en distintas páginas de la red de inmobiliarias en los meses de agosto y septiembre del año 2004.

Por último, se presentan las tendencias de reestructuración urbana del área de estudio, las cuales se dividieron en diferentes categorías de acuerdo con la disposición de los usos del suelo, lo observado en campo a lo largo de la realización de los recorridos y la información estadística de los capítulos tercero y cuarto.

CAPÍTULO I. MARCO TEÓRICO

1. Estructura Urbana

1.1. Antecedentes

El concepto de estructura urbana puede ser abordado desde diferentes perspectivas. En el presente marco teórico se abordarán las más representativas.

Los estudios sobre la estructura urbana tienen sus orígenes en los trabajos realizados por la llamada Escuela de Chicago (entre 1916 y 1940), dicha corriente de estudio se basa en el Darwinismo social. Estos estudios aplicaron diferentes conceptos ecológicos para interpretar los procesos que intervienen en la formación de la estructura urbana. Algunos autores inmersos en esta escuela propusieron modelos de cómo se da el arreglo de la ciudad, principalmente de los usos del suelo.

El primero en proponer un modelo de estructura urbana fue Ernest Burgess (1925), quien basándose en el estudio realizado por Von Thünen acerca de los cinturones agrícolas (mismo que se explicará más adelante), propone que los usos del suelo se disponen en forma de anillos concéntricos alrededor de un sólo centro, al que denomina CBD (Central Business District) y a partir de éste distingue cinco zonas en las que se localizan los diferentes usos, el principal aporte de esta teoría es el efecto de distancia, ya que en la medida que ésta aumenta la disposición de usos de suelo cambia. Este modelo ha sido muy criticado sin embargo el presente estudio no trata de hacer una crítica más, solamente se toma como antecedente para el concepto de estructura urbana.

Posteriormente al modelo de zonas concéntricas, Hoyt (1939) realizó un modelo al que se le conoce como Teoría Sectorial. Este autor se enfoca en el uso residencial de lujo el cual se localiza en los principales ejes de comunicación y a partir de éstos crece la ciudad hacia el exterior en forma de sectores, por lo que el principal aporte de esta teoría para explicar la estructura urbana de una ciudad es el efecto de dirección. Este modelo también se ha aplicado para los demás usos del suelo pero no por ello deja de ser objeto de críticas.

El modelo propuesto por Ch. Harris y E. Ullman (1945) llamado Teoría de Núcleos Múltiples, como su propio nombre lo dice trata de los usos del suelo que se disponen alrededor de diferentes núcleos de la ciudad separados entre sí, esta disposición se debe a cuatro factores, los cuales se enunciarán más adelante cuando se trate la formación de los subcentros urbanos.

Posteriormente, el estudio realizado por L. Bourne (1982) sobre la estructura urbana, para el cual parte de la Teoría de Sistemas para explicar cómo se conforma la misma, la cual “comprende la forma (forma y arreglo interno), interrelaciones (organización), comportamiento y evolución de actividades (e.g. usos del suelo, el medio ambiente construido, los sistemas de las actividades socioeconómicas y las instituciones políticas) en la ciudad” (Bourne, 1982:6). Este autor menciona que dentro de un sistema de ciudad se encuentran subsistemas que ayudan a conformar el sistema más general que es el

que da forma a la ciudad, estos subsistemas se encuentran constituidos por los elementos que a continuación se mencionan.

En esta definición existen, además cuatro elementos fundamentales para comprender la estructura urbana, que son, la forma (urbana), las interrelaciones, el comportamiento y la evolución de los elementos de la estructura urbana. El primero de ellos se refiere al “patrón espacial o arreglo de los elementos individuales –tales como las construcciones y los usos del suelo (o colectivamente el ambiente construido), así como los grupos sociales, actividades económicas e instituciones públicas que se encuentran dentro del área urbana” (*ibid*: 30).

Las interacciones urbanas son las interrelaciones y flujos que actúan para integrar el patrón y el comportamiento individual de los usos del suelo, los grupos y actividades en el funcionamiento de los subsistemas.

Por último, la estructura espacial urbana combina una forma urbana y una serie de patrones de comportamiento e interacción dentro de los subsistemas con una serie de reglas “organizativas” que unen esos subsistemas en un sistema de ciudad. Estos elementos, como ya se mencionó, se encuentran relacionados entre sí, pero para fines de estudio, se pueden separar, no olvidando la visión sistémica de su comportamiento.

Como se puede observar, este autor tiene una visión sistémica, por lo que toma varios elementos que actúan en la configuración de la estructura urbana y provoca que ésta difícilmente se pueda aislar de las fuerzas internas y externas que intervienen en dicha configuración, lo cual produce un concepto demasiado amplio y complejo.

1.2. Definición de Estructura Urbana

Por otro lado en el trabajo de Kunz, se define la estructura urbana como “la forma en que se distribuyen y articulan los diversos componentes de una ciudad. Sin duda los componentes más importantes en la estructura urbana son los usos del suelo, es decir, las actividades tanto productivas como de consumo que están presentes en la ciudad, como son el comercio, la industria, los servicios y la residencia. Junto a los usos del suelo pueden incluirse como parte de la estructura urbana a la infraestructura de la ciudad, en especial a las vías de comunicación y a los sistemas fijos de transporte” (Kunz, 1995:6).

Esta última definición, en comparación con la anotada anteriormente, resulta más acotada, en cuestión de que los procesos importantes son la distribución y la articulación de los elementos de la estructura urbana, asimismo los usos del suelo son considerados como los componentes principales de la misma y en segundo plano está la infraestructura de la ciudad, por lo que debido a los alcances de la presente investigación esta definición es más conveniente.

2. Renta y Valor del suelo

Este tema ha sido abordado por diferentes autores al igual que enfoques y épocas, por lo que a continuación sólo se mencionan los conceptos que son de utilidad para el presente trabajo de

investigación, ya que se podría realizar un estudio muy extenso solamente para este tema, pero aquí sólo se abordará como concepto clave para entender otros procesos que conforman la estructura urbana.

2.1. Definición de Valor del suelo

Antes de definir lo que es la renta del suelo, debe quedar claro lo que se entiende por valor del suelo, ya que éste se encuentra unido al concepto de renta., puesto que el valor del suelo depende en gran medida de la renta del suelo.

Se entiende por valor del suelo “la suma de todos los ingresos netos que de su explotación se percibirán a continuidad una vez descontado el período de tiempo que transcurrirá antes de que sean percibidos” (Goodall, citado en Kunz, 1995:7), es decir, que el valor del suelo son las ganancias que se percibirán de acuerdo con el uso que se le dará al suelo.

2.2. Definición de renta del suelo.

Varios modelos sobre renta del suelo se han elaborado a lo largo del tiempo, sin embargo no se ha llegado a un modelo aceptado por todos los que estudian este tema, por esto, a continuación se consideran los elementos básicos para poder entender la renta del suelo.

Primeramente se parte de la definición de renta del suelo, que es considerada como “el pago anual en intercambio por el derecho de usar el suelo” (O’Sullivan, 1993:178), esta definición coincide con la anotada por Harvey. Para él la renta es “un pago hecho a los terratenientes por el derecho de usar la tierra y sus accesorios (los recursos incrustados en su interior, los edificios colocados sobre ella, etc.)” (Harvey, 1990:333). En esta definición se distinguen dos personajes importantes para la renta, el terrateniente o propietario del suelo y el arrendatario o el que hace uso del mismo.

2.3 .Conceptos relevantes para el estudio de la renta del suelo.

Los estudios clásicos sobre renta del suelo están enfocados al ámbito rural, en donde la distinción de los dos personajes antes mencionados (terrateniente y arrendatario) es importante, ya que el terrateniente, por su lado, buscará obtener la mayor renta posible, pero se tiene que ajustar al mercado, que en este caso tiene la función de regulador, tanto del precio de la renta del suelo, como de la producción que se obtenga de él; por su parte el arrendatario buscará minimizar sus costos tanto de suelo como de los que no tienen que ver con él (transporte, semillas).

El estudio realizado sobre este tema por David Ricardo se considera clásico para poder abordar el mismo. Este autor realizó su modelo en el medio rural, teniendo como principal factor de la renta a la fertilidad, ya que el suelo con la fertilidad más alta y por lo tanto los costos de producción más bajos va a ser el más deseado por los agricultores, los cuales estarán dispuestos a pagar más por utilizar ese suelo.

Otro autor que se considera básico para entender los modelos de renta del suelo es Von Thünen. Para él la renta del suelo se incrementa con la accesibilidad, entendiendo por ésta “la capacidad para

superar las distancias y así poder establecer la interacción que requieren las actividades” (Kunz, 1995:10), juegan un papel importante los medios de transporte, ya que entre más grande sea la distancia al lugar de mercado, los costos de transporte se incrementan de manera proporcional, así, se buscará ubicarse en la localización más cercana al lugar de mercado, sin embargo entran en juego las exigencias en el manejo del producto y la calidad del transporte que se requiere para llevarlo al consumidor, así, el producto o cultivo que tiene las más grandes exigencias tanto en el manejo del producto como en el transporte buscará ubicarse próximo al área de mercado.

Estos dos modelos han recibido muchas críticas tanto por los supuestos que manejan como por los resultados a los que llegan, sin embargo, en este trabajo simplemente se toman como antecedentes para los aportes que posteriormente se realizaron en el entorno urbano ya que presentan grandes similitudes.

Según Carter (1995:136) es Richard M. Hurd quien adapta los principios de Ricardo a un asentamiento urbano, para este autor “la renta económica está basada solamente en la superioridad de localización, la única función del suelo urbano es proporcionar un área sobre la cual levantar construcciones” (*ibid*), así para Hurd el valor depende de la cercanía, aunque como él mismo lo dice, la cercanía es un término relativo, ya que “puede ser evaluado en términos del crecimiento y estructura física de la ciudad, por un lado y la naturaleza que el uso requiere, por el otro” (*ibid.*), por lo cual se puede decir que la accesibilidad vuelve a jugar un papel importante dentro de las teorías de la renta del suelo no sólo en el ámbito rural sino también en el urbano y quizá en este último más protagónico ya que en una ciudad entran en juego los diferentes usos del suelo que compiten por una localización que les favorezca y en el ambiente rural, tomando la teoría de Von Thünen lo que compiten son productos.

Pero estos no son todos los esfuerzos que se han realizado para explicar la renta del suelo urbano, posteriormente se trató de explicar cómo la renta incide en la localización de los usos del suelo: Burgess (citado por Carter, 1995:137-138) formula un modelo de cómo la renta estructura la ciudad a partir de la distancia a un solo centro de ésta y la capacidad que determinado uso del suelo tiene para pagar la renta, así el uso que necesita una mayor accesibilidad y tiene habilidad para pagar la renta más alta es el que se ubica en el centro de la ciudad; el uso que requiere una alta accesibilidad pero no tiene capacidad para pagar la renta que el primero sí puede se ubicará lo más próximo que pueda al centro, y así sucesivamente hasta que en la periferia queda el suelo que tiene la menor capacidad para pagar una renta. También en este modelo se consideran los costos de transporte que están interrelacionados con los dos elementos anteriores por lo que contribuyen a la estructuración de los usos del suelo.

2.4. Modelo de renta del suelo de W. Alonso

A partir de las premisas antes mencionadas se han realizado diferentes estudios sobre cómo la renta distribuye los diferentes usos del suelo en una ciudad, pero para fines de esta investigación se tomará el modelo realizado por W. Alonso (1964), ya que este modelo además de considerar las variables antes expuestas introduce dos más: la cantidad de suelo que cada usuario está dispuesto a adquirir y la cantidad de ingresos disponibles para dedicar a los costos del suelo, transporte y bienes y servicios; además servirá como base para poder entender la localización del uso del suelo residencial, ya que este modelo explica cómo una unidad familiar decide por ubicarse en cierta parte de la ciudad de acuerdo con las variables antes mencionadas.

Antes de describir este modelo de renta del suelo basado en la localización residencial es preciso hacer notar los supuestos en los que se basó W. Alonso para la elaboración del mismo¹:

1. Supone una zona urbana situada en el centro de una llanura uniforme, de modo que todo el suelo es de igual calidad y está listo para su utilización sin necesidad de ulterior mejora o preparación (Goodall, 1977: 276).
2. Se presume también la existencia de un mercado perfecto del suelo urbano y que todas las colocaciones y todos los bienes solamente aparecen disponibles en un centro urbano único (*ibid*).
3. Cada unidad doméstica tiene que decidir lo cerca del centro que desea vivir y cuánto espacio necesita (*ibid*).
4. Las opciones que se ofrecen a la unidad doméstica pueden analizarse en términos de indiferencia². Ello implica establecer una comparación entre las distintas preferencias -en función de aquellas combinaciones de bienes que producen la misma satisfacción, en relación con las oportunidades de que dispone esa unidad familiar-, expresadas en forma de combinaciones de bienes que pueden adquirirse contando con unos ingresos dados, con vistas a establecer el patrón de actividad consuntiva que maximice la satisfacción dentro del marco restrictivo determinado por la renta percibida (*ibid*).

Este modelo introduce la variable de cantidad de suelo que se está dispuesto a consumir y la cantidad de bienes y servicios a los que se tiene acceso (sin olvidar la distancia al centro), de la siguiente manera: una unidad familiar desea adquirir una vivienda y tiene dos opciones de localización: la primera es cerca del centro de la ciudad, lo cual le ahorraría gastos de desplazamientos al lugar de trabajo, pero debido a esto la demanda hacia esta zona de la ciudad aumenta por lo que el valor del suelo también lo hace, entonces, la unidad familiar tendría que vivir en edificios de departamentos, es decir en una cantidad de suelo reducida, sin embargo contaría con una buena accesibilidad no sólo en cuestión de transporte, sino también a una gran cantidad de bienes y servicios que se localizan en el centro de la ciudad; la segunda opción es ubicarse lejos del centro, en la periferia, aumentando sus gastos en desplazamientos al centro de trabajo, pero se aumentaría la superficie de la vivienda, ya que en esa área de la ciudad el suelo es más barato por lo que se pueden comprar varios metros cuadrados del mismo, sin embargo su accesibilidad se vería reducida al igual que la disponibilidad de bienes y servicios.

Esos son los elementos que una familia tiene que considerar para decidirse por una localización, pero ¿Por cuál localización se decidirá? ... pues por la que le ofrezca el máximo de satisfacción.

Para explicar este punto el modelo se basa en las curvas de indiferencia (Figura 1.1), las cuales “representan el consumo de vivienda y de gastos en transporte que dan una satisfacción igual a las

¹ La numeración no corresponde al autor.

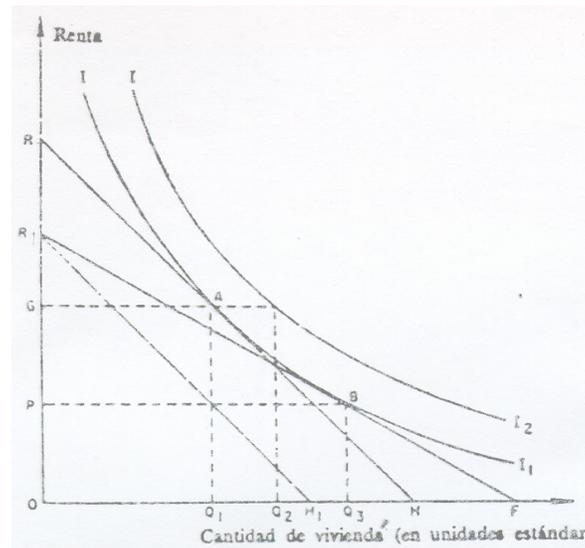
² La anotación en cursiva no es del autor.

combinaciones particulares de los gastos para cada unidad familiar” (Yeates, 1998: 376), y tienen las siguientes características “no se pueden cortar; su pendiente va de izquierda a derecha y son convexas con relación al origen” (Bailly, 1978:132), sin embargo, las curvas de indiferencia dependen en gran medida del salario que percibe la unidad familiar, debido a que “las oportunidades de que dispone cada unidad doméstica dependen de sus ingresos y del conjunto de precios de los bienes mixtos (cantidad de bienes y servicios), del suelo y del transporte” (Goodall, op.cit: 278)

La gráfica 1.1 representa las curvas de indiferencia para una unidad doméstica, en la que por un lado se tiene la renta o ingresos de dicha unidad, y por el otro la cantidad de vivienda que se puede consumir de acuerdo con la distancia al centro. Bailly (op.cit: 132) explica este esquema de la siguiente manera:

El punto A representa una elección posible: el comprador tendría OQ unidades de vivienda y una suma OG disponible para diversas compras y servicios. Existen, sin embargo, otras muchas posibilidades, ya sea sacrificando la adquisición de otros bienes, ya sea en perjuicio de la compra de vivienda. Para una unidad familiar con unos ingresos OR, las combinaciones compras-vivienda factibles vienen señaladas por la línea de presupuesto RH. La unidad familiar elegirá el punto en que la línea de presupuesto es tangente a una curva de indiferencia.

Figura 1.1 Ingresos y gastos de vivienda



Fuente: Bailly, 1978:131

En este ejemplo RH es tangente en A a la curva de indiferencia \$I_1\$. La curva de indiferencia situada más lejos del origen facilita la satisfacción del mayor número de necesidades. Pero, para unos ingresos OR, la curva de indiferencia \$I_2\$ no es alcanzable, y el punto A resulta ser el más satisfactorio.

3. Uso de suelo habitacional

El uso del suelo habitacional o residencial juega un papel importante en la estructura urbana de la ciudad, ya que además de ser el que predomina en ella, influye en la localización de otros usos, ejemplo de esto son los servicios educativos y de salud; el comercio no escapa de esta influencia, sobre todo el de menor jerarquía, ya que en la vida cotidiana se tiene la imagen de la vivienda asociada con pequeñas misceláneas, papelerías, entre otras, que buscan satisfacer la demanda más próxima.

3.1. Definición de vivienda

Para abordar el tema es preciso partir de la unidad básica de este uso, es decir, la vivienda, la cual presenta dificultades para definirla ya que existen diferentes acepciones de este concepto, ejemplo de ello son los que se anotan a continuación:

La vivienda como una estructura material se define como “un lugar delimitado por paredes y techos en donde una o más personas viven normalmente” (INEGI, 1992, citado por González 2003: 175).

Bajo otra perspectiva, la vivienda se puede definir desde un enfoque social, “se trata de un bien de primera necesidad, útil para el desarrollo de la familia, la cual es la unidad básica de la sociedad” (Naciones Unidas, 1977, citado por *ibid*); otra definición dentro de este mismo enfoque es la proporcionada por Cortés (citado por Villavicencio, 2000: 16), menciona que la vivienda es “un espacio o área de uso dentro de zonas delimitadas y diferenciadas de acuerdo con su “función” a nivel urbano”.

Desde una perspectiva económica se considera como “un paquete multidimensional de bienes y servicios, por lo que se afirma que en la determinación de su precio en el mercado, se manifiesta algo más que el valor del inmueble, ya que una parte importante de ese valor se lo da el suelo; por lo que al circular como mercancía, incorpora al valor de cambio, el valor del uso del suelo” (Azuela, 1999:196).

Además de estas definiciones Cortés (op.cit.:16) agrega que otro enfoque para estudiar a la vivienda es verla “como objeto de la gestión urbana (políticas) o como una expresión simbólica o cultural o una manifestación de necesidades sociales, específicamente familiares”.

El concepto más apropiado para utilizar en el presente estudio es el enfoque social ya que ante todo, la presencia del uso del suelo residencial involucra, en algunos de los casos, un proceso de adquisición, primeramente del suelo y posteriormente de construcción de la vivienda por parte de la familia que la considera principalmente como un patrimonio. Aún así no se puede soslayar la visión económica, ya que esta proporciona conceptos como los de valor y renta del suelo que son inherentes al establecimiento del uso del suelo, no sólo residencial, sino también de los demás usos; al igual que el enfoque de la gestión urbana debido a que la política urbana en materia de vivienda posee un papel decisivo en la formación de las zonas habitacionales.

3.2 Factores de localización del uso del suelo habitacional o residencial

Por lo visto anteriormente se puede distinguir que alguno de los modelos clásicos de la estructura urbana ya consideraba a este uso como el principal estructurador del espacio urbano, claro que esta importancia depende de las características económicas de sus habitantes (cf. apartado 1.1 del presente capítulo).

A continuación se considerarán los factores que hacen que una unidad familiar se decida por una localización dentro de la ciudad según diferentes autores, sin olvidar que de fondo se encuentra lo anteriormente anotado del modelo de W. Alonso.

Existen diferentes autores que han estudiado el tema y para cada uno de ellos los factores de localización del uso del suelo habitacional varían, Yeates y Barry (1971: 281) afirman que “la decisión locacional de una familia es el resultado de fuerzas complejas, desde el punto de vista de la familia, dos aspectos son importantes. El primero involucra la localización de la casa con respecto a otras características del área urbana, y el segundo se relaciona con las características de la vivienda en sí misma”. Estos dos elementos se encuentran relacionados entre sí, ya que cierto tipo de vivienda se puede localizar en un determinado sitio de la ciudad porque las características propias de la casa no permite su ubicación en otro lugar, ejemplo de esto son los llamados fraccionamientos campestres, que como su nombre lo indica deben tener grandes áreas verdes, por lo que su ubicación se encuentra preferentemente en la periferia de las ciudades.

Sin embargo, los factores de localización que a continuación se detallarán son considerados por algunos autores básicos para poder entender la lógica de localización de este uso y son los siguientes:

1. Renta o Ingresos. Para Goodall (1977: 263) los ingresos, las preferencias y la elección de residencia están positivamente relacionados entre sí, puesto que cuanto mayor es la renta familiar tanto más amplio es el margen de elección del tipo y localización de la vivienda y tanto mayor es la probabilidad de que se satisfagan del modo más pleno las preferencias del usuario. Este factor tiene como base los planteamientos realizados por Alonso que ya fueron mencionados anteriormente, pero se resumiría en que la población de menores recursos como no puede realizar altos gastos en transporte, buscará localizarse lo más próximo al centro y a la inversa, las unidades familiares con altos ingresos tendrán localizaciones periféricas ya que pueden destinar una mayor parte de éste a sus desplazamientos diarios, porque cuentan con automóvil propio, al igual que pueden obtener una mayor cantidad de superficie de terreno para su vivienda debido a que en estas localizaciones el suelo es más barato.

2. Acceso al puesto de trabajo. Como la mayor parte de los modelos que explican la localización del uso del suelo parten del supuesto de que sólo existe un centro tanto de mercado como de trabajo, las familias buscarán localizarse cerca de dichos lugares para minimizar sus costos de desplazamiento al mismo, sin embargo, esto junto con la accesibilidad que se tiene a otros bienes y servicios, provoca que la renta del suelo se eleve y que como resultado se obtenga lo que ya se expuso anteriormente: las familias con menores ingresos se ubicarán cerca del lugar de trabajo minimizando sus costos de transporte pero sacrificando el tamaño de su vivienda y las familias con mayores ingresos se ubican lejos del lugar de trabajo teniendo mayores gastos de transporte pero como el suelo es más barato el tamaño de la vivienda es mayor. Sin embargo, Goodall considera que no sólo existe un sólo centro de

trabajo, sino que estas concentraciones se encuentran dispersas en la ciudad, por lo que “cuanto más dispersas están las oportunidades de empleo por toda la zona urbana, tanto menor es el plus que las unidades domésticas están dispuestas a pagar por las localizaciones céntricas y tanto menos acusados son los gradientes de precio y de densidad” (*ibid*: 269).

3. *Estatus familiar o ciclo de vida*. Para González (op.cit.: 180) este factor “se refiere al tamaño y estructura de la familia, en donde las diferencias residenciales están marcadas tanto por la edad promedio de sus habitantes, el número de hijos por familia, estado civil o edad promedio de los hijos, etc.; estas características generan áreas de la ciudad con diferentes densidades poblacionales y habitacionales”. Yeates y Barry (op.cit. 281-282) también consideran a este factor importante para la localización de las áreas habitacionales dentro de la ciudad, para este autor los cambios de vivienda que una persona puede realizar a lo largo de su vida están determinados en gran medida por la edad que se tiene, ya que en los primeros años de vida se realizan los movimientos que la familia decide, conforme se va creciendo las necesidades propias son las que cuentan; posteriormente por el estado civil, debido a que una persona sola y joven no requiere de grandes espacios pero sí de localizaciones próximas a la recreación y diversión, por lo que su elección de vivienda será próxima a los lugares que poseen dichas características (en el modelo de Alonso ese lugar es el centro), esta localización la puede conservar cuando llega el matrimonio pero sin hijos, ya que a la llegada de éstos las necesidades cambian, ahora se requieren espacios amplios y cercanos a los servicios educativos al igual que el contacto con otras familias con características similares, por lo que se cambiarán de localización (estos espacios se encuentran en la periferia).

4. *Clases sociales*³. Este factor influye en si una persona o familia mejora su nivel social esto se refleja, generalmente, en un cambio de localización residencial (*ibid*. 283), además de que las familias que deciden cambiar de casa consideran que la nueva localización tenga atributos similares a la vivienda y a la clase social de las que son originarios. En el caso de México la clase social se relaciona con el ingreso, por lo que a mayor ingreso se tiene un nivel más alto en la escala social, y conforme el salario disminuye, sucede lo mismo con el estrato social.

5. *La oferta de vivienda*. Este es un elemento importante ya que en ocasiones se decide una localización debido al tipo de casa que se quiere y como no todos los tipos de vivienda se construyen en cualquier parte de la ciudad la ubicación que se decide ocupar es aquella en donde se encuentra la vivienda con las características que se buscan.

6. *Otros*. Aquí se agrupan factores que si bien no juegan un papel importante sí influyen en la elección de vivienda de una familia, tales factores son: estatus étnico, el cual en algunos países tiene un papel importante ya que se diferencian por los llamados “barrios” que agrupan a población con iguales características de nacionalidades o religiosas; el prestigio del vecindario, que se refiere en un nivel cualitativo de si es o no agradable el entorno en el que se ubica la vivienda; la calidad de los servicios, la cual incluye la disponibilidad de ellos.

Estos factores de localización del uso del suelo habitacional intentan explicar una realidad general, por lo que no consideran las características específicas de las ciudades en las que se busca interpretar la

³ El término de clase social para Yeates, esta determinado por la ocupación, ingreso y raza. (Yeates, M . y Barry, G. 1971: 283).

ubicación del uso del suelo residencial, por lo que a continuación se explicará una realidad palpable en las ciudades mexicanas (aunque no por ello se niega su existencia en otras ciudades del mundo).

4. Proceso de consolidación de los asentamientos irregulares

El acceso a la vivienda se encuentra determinado por los ingresos que perciben las personas que habitan una ciudad, por lo que existe una diferencia en la manera en que accede la población de bajos recursos económicos y la forma de acceso de la población de ingresos medios a altos. En México a los asentamientos que ocupa la población con ingresos bajos se les ha llamado colonias populares, asentamientos irregulares, clandestinos, o bien urbanización irregular y popular (más adelante se profundizará en este rubro).

En este sentido, se comenzará con el estudio de los asentamientos irregulares puesto que tienen una gran presencia no sólo en la Ciudad de México, sino también en las demás ciudades de este país, dando origen al término de “colonias populares”. Este tipo de ocupación de la ciudad se considera fundamental para el crecimiento de la misma, algunas cifras acerca de la proporción que ocupan es que para principios de la década de 1990 “representaba un 20% de la superficie habitacional urbana, pero si se considerara también a los asentamientos que en algún momento fueron irregulares, resultaría que el crecimiento de la ciudad ha sido ilegal, en algún momento, en aproximadamente un 60%” (Aguilar y Olvera, 1991: 97). Por su parte González (2003, 183) considera que la urbanización irregular ha sido el origen del 60% de las viviendas del área urbana de la ciudad de México, mientras que la acción directa del Estado abarca cerca del 9%.

Debido a esto es necesario realizar una aproximación a este tema, considerando que presenta grandes complejidades, ya que, además de la gran cantidad de investigaciones que se han realizado en diferentes colonias del país, existen también diferentes enfoques de estudio. Por lo tanto en este apartado se realiza una recopilación de los estudios con enfoque teórico que se han realizado sobre este tipo de urbanización.

Esta clase de producción de vivienda tiene sus características propias, por lo que es preciso distinguir cómo se produce en el contexto urbano y para esto es necesario primeramente definir qué se entiende por “asentamientos irregulares”, aunque algunos autores consideran que el término apropiado para nombrar a estos asentamientos es el de *urbanización popular*, debido a que no sólo se toma en cuenta a los asentamientos en sí mismos sino a todo el proceso que conlleva el establecimiento de ellos; en la misma tónica en algún tiempo se les denominó como *colonias populares* haciendo referencia al tipo de población que los habita.

4.1. Concepto de asentamiento irregular

Los llamados asentamientos irregulares surgen debido a un déficit de vivienda, es decir, existe una mayor demanda de este bien por parte de la población y poca oferta de parte del sector inmobiliario formal, incluyendo al Estado; esto aunado a los requisitos que se necesitan para obtener un crédito para la vivienda, en especial el ingreso salarial, conducen a que se busque alternativas para poder acceder a ella en propiedad, siendo ésta la promoción irregular de predios.

La localización de estos asentamientos ha sido la periferia de las ciudades, o la que en cierto período era considerada la periferia urbana, principalmente en terrenos poco atractivos para los inversionistas inmobiliarios (zonas pedregosas, minadas y de pendientes pronunciadas).

Se les llama irregulares debido a que “no cumplen con las normas de servicios, o porque no se ha logrado y a veces ni siquiera se ha solicitado la autorización de venta y la transferencia del título de propiedad” (Ward, 1991: 83).

Cabe señalar que el término “ilegal” proviene de la rama jurídica, y que por lo tanto, este término debe ser aplicado para el derecho y no para los estudios sociales, como bien indica Azuela (1990: 95-111) y que debido a la gran complejidad que presentan este tipo de asentamientos el encasillarlos como “irregulares” resulta caer en una indeterminación de estos mismos. Sin embargo, no se ha encontrado una manera más apropiada de llamarlos, así que a lo largo del presente se tomarán los conceptos de asentamiento irregular, urbanización popular y colonia popular indistintamente para hablar de este tipo de producción de la vivienda.

La causa principal del surgimiento de este tipo de urbanización es el arriba mencionado. Sin embargo, existen otros factores que se consideran detonadores de dicho proceso, Gilbert (1997: 106) enlista los siguientes factores como influyentes en la creación de este tipo de asentamientos:

1. *El desarrollo del transporte masivo.* Con un transporte deficiente la gente estaba obligada a vivir cerca de su trabajo; sólo cuando las comunicaciones mejoraron y el costo de transporte se volvió más accesible cambiaron los patrones de ubicación residencial.

2. *Un cambio de actitud del gobierno frente a los métodos informales de ocupación de la tierra.* La expansión de la vivienda de autoconstrucción fue permitida por una actitud complaciente del Estado. Anteriormente los reglamentos de construcción prohibían este tipo de asentamientos⁴.

La creciente capacidad de los gobiernos para proporcionar servicios e infraestructura. Los servicios a los asentamientos de bajos recursos fueron posibles gracias a los avances tecnológicos y a un mayor presupuesto estatal. La ingeniería moderna proporcionó los medios para generar y distribuir el agua y la electricidad, en tanto que el desarrollo industrial y comercial generó los fondos para expandir los sistemas educativos y de salud.

Otro elemento que es importante considerar, que ha tenido gran influencia en el surgimiento de las colonias populares, en especial en la Ciudad de México, es lo acontecido “durante el periodo 1930-1970, se produjo una declinación relativa de la vivienda en renta y un auge relativo de la vivienda en propiedad”⁵ (Duhau, 1998: 129).

Existen varios teóricos que han analizado este tema desde diferentes perspectivas⁶, pero en el presente estudio lo que interesa es el proceso a través del cual se accede al suelo, primeramente, y

⁴ Esta información se detallará más adelante cuando se trate el tema de la política de vivienda seguida por el gobierno para este tipo de asentamientos.

⁵ El decreto de “rentas congeladas” influyó mucho en esto.

⁶ Para una información más detallada véase Duhau, E. 1998.

posteriormente la construcción y mejoramiento de la vivienda, a lo cual se le conoce como el proceso de consolidación de la misma.

4.2. Incorporación de suelo a la mancha urbana

Por principio se comienza distinguiendo tres formas de acceso a la ocupación del suelo: el ilegal, semilegal y el legal. Los dos primeros se estudiarán en este apartado y el último se detallará en el inciso número cinco de este primer capítulo.

En el primero se encuentra la invasión propiamente dicha “que por lo general son actos organizados en los que alguna fuerza utiliza a grupos de población para invadir predios preseleccionados” (Cervantes, 1985: 66). Es una ocupación directa de la tierra. Los terrenos en los cuales se llevan a cabo las invasiones son principalmente públicos como laderas de ríos, lagos, derechos de vía de caminos, ferrocarriles y canales por citar algunos, aunque también se han llevado a cabo invasiones en terrenos privados e incluso en terrenos ejidales. La invasión lleva consigo el concepto de despojo, ya que aunque sea en terrenos públicos se quita el derecho de propiedad a una persona o institución. Esta forma de ocupación no es representativa de los asentamientos irregulares, de hecho se considera que pocas colonias, en comparación con los fraccionamientos clandestinos, han iniciado a través de este proceso, además “la ocupación directa de la tierra sólo ocurre al inicio del poblamiento, conforme se va desarrollando la colonia con la tolerancia de las autoridades, los nuevos pobladores tienen acceso a sus lotes mediante el pago de alguna cantidad, normalmente a los líderes de los colonos (Azuela, 1999: 97). Ejemplos en la delegación Álvaro Obregón son las colonias Barrio Norte y Ampliación Molino de Rosas, por citar algunas.

La segunda forma de acceso es la semilegal, en este caso se ubican los fraccionamientos clandestinos. Se consideran clandestinos puesto que “Cada estado de la República cuenta con una ley en la cual se definen las obligaciones que el propietario de la tierra debe cumplir para vender lotes habitacionales a partir de un predio. Dichas obligaciones consisten, en lo fundamental, en la introducción del equipamiento urbano y las redes de infraestructura (agua potable, alcantarillado, alumbrado, pavimentación, espacios verdes, sitios para mercados y escuelas, etc.). Estas leyes contienen la definición estatal de lo que se considera un mínimo de bienestar” (*ibid*: 89). Esto implica que para realizar un fraccionamiento se tenga que tramitar ante la dependencia correspondiente un permiso para realizar esta acción, por lo que, frecuentemente algunos asentamientos no cumplen con este requisito por lo que son llamados “irregulares”, ya que no se entrega al comprador un documento con valor oficial que lo acredite como propietario del predio, también es frecuente que aunado a esta carencia de permiso y de escrituras se le sume la falta de equipamiento y servicios urbanos. Como se puede observar, lo que se encuentra irregular es de parte de los fraccionadores, puesto que del lado de los compradores no se prohíbe adquirir terrenos con estas características, por lo que estos últimos cumplen con la parte de liquidar el precio del terreno pese a la carencia de los elementos antes mencionados. Los terrenos sobre los cuales se llevan a cabo estos fraccionamientos han sido, en su mayoría, ejidales y privados, aunque los públicos no escapan de este tipo de acceso, por ejemplo los terrenos pertenecientes al ex lago de Texcoco. Esta forma de creación de nuevos espacios habitacionales es la que ha predominado en la ciudad de México y por lo tanto la zona norte de la delegación Álvaro Obregón no es la excepción, siendo el origen de algunas colonias como Puerta Grande, La Martinica y Piloto Adolfo López Mateos, por lo que a continuación se detallará la forma de fraccionamiento clandestino en terrenos de propiedad privada.

Se entiende por propiedad privada a “aquellas fracciones resultado directo de la fragmentación del latifundio y en la que se encuentran a los dueños de ranchos, fracciones de ex haciendas y pequeñas propiedades particulares. Al igual que aquellos tipos de propiedad privada que expresan relaciones de propiedad basadas en las tradiciones comunitarias” (Cruz, 2001: 93).

Para Cruz (*ibid*: 89-112) existe una estrecha relación entre el tipo de propiedad y las características específicas de los asentamientos irregulares, por lo que divide al tipo de propiedad privada en diferentes modalidades, que son:

1. *Las ex haciendas*: Este tipo de propiedad privada corresponde directamente a las fracciones sobrevivientes de la división de las grandes haciendas en la segunda y tercera década del siglo XX. Se trata de propiedades que mantienen en algunos casos el casco del viejo edificio, así como tierras que en algún tiempo fueron objeto de explotación agrícola o forestal. La segunda mitad del siglo presencié la transmisión de la propiedad a otros compradores y la desaparición de las compañías explotadoras [...] Estos terrenos no destacaron por su actividad agraria, sino que se caracterizaban por consistir en superficies cerriles, pedregales, forestales y con minas de arena agotadas. Estas características aunadas a la creciente urbanización que incidió en la formación de colonias populares cercanas a estas tierras, y a la disponibilidad de vías de acceso, convirtieron a estos predios en suelo barato para urbanizar y con ello satisfacer la alta demanda habitacional de los sectores pobres de la ciudad.

2. *Los pequeños propietarios*. Por este tipo de propiedad se entiende la correspondiente a aquellos propietarios que no tienen vinculación directa con los pueblos. Por lo general, se trata de dueños de ranchos que han persistido a través del tiempo; o de propietarios de terrenos rústicos que en algún momento se dedicaron a la actividad agrícola y que se localizaban en los límites de la mancha urbana.

3. *Los pueblos y las tierras de los pueblos*. Se trata de comunidades antiguas unidas por fuertes lazos y costumbres, conservan modos de vida ancestrales así como prácticas religiosas y de reconocimiento social basados en la tradición [...] Estas estructuras constituyen el fundamento de la propiedad, su constitución, reconocimiento y transmisión, tienen como base la tradición para heredarla. Los pobladores reciben la tierra en forma oral y de generación en generación.

Lo anterior es para lo que se refiere a la urbanización irregular en terrenos de propiedad privada, sin embargo la situación de los fraccionamientos clandestinos en suelo ejidal es diferente, puesto que la propia situación legal de éstos lo hace peculiar, por esto se considerará brevemente la urbanización popular sobre tierras ejidales, ya que mucho de lo que se ha estudiado sobre asentamientos irregulares se ha enfocado a este tipo de propiedad del suelo.

La figura del ejido surge como producto de la Revolución Mexicana, como resultado de la reforma agraria iniciada una vez estabilizado el Estado postrevolucionario, y consolidada durante el gobierno de Lázaro Cárdenas, las grandes propiedades fundiarias –haciendas- resultaron en gran parte expropiadas para efectuar el llamado “reparto agrario”⁷, consistente en dotar a las comunidades campesinas, ya sea en restitución de derechos preexistentes (originados en gran parte de los casos en la etapa colonial), ya sea en su simple carácter de núcleos campesinos solicitantes de tierra, para ser destinadas a la producción agrícola, pecuaria o forestal. Dado que los centros urbanos se encontraban en muchos

⁷ Cabe señalar que algunos dueños de haciendas para evitar la expropiación de sus tierras las vendieron antes de que se llevara a cabo la reforma agraria.

casos, rodeados de importantes haciendas propiedad de la oligarquía porfiriana. La expropiación de estas haciendas dio origen a un gran número de unidades devueltas o dotadas a núcleos agrarios bajo la forma de tierras comunales y “ejidos” que quedaron situados en la periferia de los centros urbanos (Duhau, op.cit:146-147).

La ubicación de estas tierras cerca de las ciudades por mucho tiempo se ha considerado como un obstáculo a la expansión urbana de las ciudades mexicanas⁸, sin embargo, de acuerdo con varios estudios, muchos autores consideran a este tipo de acceso al suelo predominante dentro de esta ciudad, muestra de esto es el siguiente comentario: “la propiedad social (comunal o ejidal) ha sido la que ha aportado mayor superficie y sobre la cual en el futuro crecerá la ciudad, por ser el tipo de tenencia de la mayor parte que la rodea” (Aguilar y Olvera, op.cit: 95), debido a esto es preciso hacer algunas anotaciones sobre el ejido y los mecanismos de acceso al suelo bajo este “régimen de propiedad”.

Existían dos formas generales de acceso al suelo ejidal⁹: los mecanismos formales y los informales, dentro de los primeros se consideran a las expropiaciones hechas por el Estado y las permutas a favor de fraccionadores privados. Las expropiaciones se realizan en su mayoría para que el Estado pueda dotar de equipamiento a las zonas habitacionales, ésta se considera que ha sido la principal función de dicha modalidad, en cambio, las permutas fueron una modalidad adoptada durante el sexenio de Miguel Alemán, que consistía en el intercambio de tierras ejidales de la periferia de la ciudad de México por otras de la misma capacidad agrícola en cualquier parte del país. El requisito para llevarse a cabo era que las tierras fueran necesarias para el desarrollo urbano y económico de la ciudad y que se destinaran a obras de interés público. Sin embargo, se abusó de las permutas, convirtiendo grandes áreas de suelo ejidal en zonas residenciales de lujo, por lo que posteriormente fue necesario derogar esta modalidad (*ibid*: 96). Actualmente debido a las reformas al artículo 27 constitucional existen otras formas de incorporar suelo ejidal a la mancha urbana, esto es por derecho pleno y a través de la conformación de inmobiliarias ejidales, que de hecho en la zona de Santa Fe opera una de ellas.

Las formas ilegales o informales han presentado una mayor amplitud. Generalmente se llevan a cabo mediante la adquisición de tierra fuera de los límites de las áreas convencionales de vivienda legalizada. La principal variante son los fraccionamientos clandestinos y, la forma más desarrollada en la Ciudad de México, la adquisición de las tierras colectivas vía los comisariados ejidales o los ejidatarios en su conjunto (*ibid*)

Gilbert y Ward (*ibid*) señalan cuatro razones al intentar explicar la transferencia y venta de tierra ejidal (sin distinguir procesos formales o informales):

1. La alta demanda de lotes (para vivienda popular) en los años cincuenta y sesenta y el estricto control en el DF aplicado por el regente, mientras que en el Estado de México no se aplicó una medida semejante.

2. La existencia de grandes áreas de suelo ejidal en ubicaciones “deseables”.

⁸ Para profundizar en el debate sobre este tema consúltese Varley, 1989.

⁹ Hay que recordar que el ejido tenía un carácter inalienable, imprescriptible e inembargable; ello significa la imposibilidad de que se venda, se arriende o se hipoteque (Olivera, 2002:177)

3. La regularización de la tierra ejidal que desde 1973 ha animado el desarrollo de asentamientos irregulares. Los asentamientos irregulares sobre suelo ejidal han florecido a causa de la política de patronazgo de que los ejidatarios gozan. Más adelante, cuando se trate el tema de política urbana se profundizará en estos temas.

Es importante tener en cuenta estos dos regímenes de acceso al suelo (la ejidal y la propiedad privada), sobre todo esta última ya que es la que tiene gran influencia en la estructura urbana del área de estudio y se considerará para la tipificación de dicha zona.

A continuación se abordará el tema de la política de vivienda en materia de colonias populares o asentamientos irregulares, así como el proceso de regularización de dichos sitios porque influye en el proceso de consolidación de las viviendas asentadas en estas colonias, además es de suma importancia el conocer el proceso a través del cual lo irregular se convierte en regular.

4.3 Política de regularización de las colonias populares

Una parte del proceso de consolidación de las viviendas en asentamientos ilegales es el proceso de regularización. En este apartado se estudia cómo se ha implementado en la ciudad de México esta política a partir de 1930. Cabe señalar que la aplicación de esta estrategia se ha llevado a cabo en dos niveles: el primero se refiere al reconocimiento del asentamiento como parte de la ciudad y el segundo al otorgamiento del título de propiedad del terreno, llámense escrituras.

Se comenzará por una división de las medidas adoptadas, como ya se mencionó para la ciudad de México, en diferentes períodos de tiempo, posteriormente se continuará con la explicación del proceso de regularización considerando las dependencias gubernamentales encargadas de este proceso. Es necesario conservar la división que se realizó anteriormente de acuerdo con el régimen de propiedad en el que se establecen los asentamientos irregulares, por lo que se consideran los ubicados en terrenos ejidales y los que se llevan a cabo en terrenos de propiedad privada, ya que dan como resultado distintos tipos de acceso al suelo y de acuerdo con estos tipos es como se realiza el proceso de regularización de dichas colonias.

4.3.1. Política de regularización de asentamientos irregulares 1940-1970

Oficialmente se reconoce que los asentamientos irregulares comienzan a manifestarse a partir de la década de los treinta¹⁰ bajo el nombre de “colonias proletarias”, sin embargo, es hasta principios de la siguiente década cuando se comienzan a realizar medidas para su regularización.

Azuela (1997: 222) señala que en los años cuarenta casi todos los asentamientos populares de la periferia se crearon en tierras de propiedad privada, a veces a través del fraccionamiento y venta (no autorizados) de lotes por sus propietarios, a veces, por medio de la invasión organizada de terrenos por grupos de colonos. Y el gobierno se resistió a reconocer el surgimiento de estas colonias, por lo que se realizaban aparentes expropiaciones de terrenos para supuestas “creaciones” de colonias cuando en

¹⁰ Aunque no se niega la existencia de este tipo de asentamientos antes de esa época. De hecho algunas de las llamadas colonias populares en la década de los años treinta fueron promovidas por el propio presidente de la república Lázaro Cárdenas.

realidad lo que se realizaba era la regularización de éstas. Hacia finales de la década de los cuarenta es cuando la palabra “regularización” adquirió un lugar respetable en el discurso oficial. El proceso de regularización que a continuación se describe corresponde, por tanto, a los asentamientos irregulares en tierras de propiedad privada.

El proceso a través del cual se llegaba a obtener el título de propiedad iniciaba con una serie de negociaciones entre el propietario del terreno y los colonos, mediada por las autoridades del Departamento del Distrito Federal (DDF), que finalmente tramitaban la expropiación por causa de utilidad pública de los terrenos y expedía títulos de propiedad a los colonos (*ibid*).

El organismo encargado de mediar este proceso era la Oficina de Cooperación y la condición para atender las demandas y para el reconocimiento de las colonias populares pasaba por la formación previa de una asociación de colonos. Estas asociaciones fueron reglamentadas en 1940 y de acuerdo con reglas no escritas, debían estar afiliadas al PRI “...la asignación de los lotes expropiados en las colonias populares de los años 1940-1946 tuvo lugar a través de un tipo de organización social diseñada y reglamentada desde el Estado: las asociaciones pro-mejoramiento de colonias”¹¹ (Azuela y Cruz, 1989: 114).

A través de estas asociaciones se realizaba la gestión de los servicios públicos, elemento importante dentro de la consolidación de las colonias, ya que en la mayor parte de ellas se carecía de estos servicios y era requisito pertenecer a estas asociaciones pro-mejoramiento de la vivienda, convirtiéndose en la única vía para poder acceder al mejoramiento de la colonia.

Como afirman Azuela y Cruz (*ibid*: 123-127) se trató de un régimen destinado al control de las colonias a través de la corporativización de los colonos, que además hacía obligatoria la conformación del “régimen del patrimonio familiar” sobre la vivienda, una modalidad que suponía la inajenabilidad y la imposibilidad de gravar la propiedad, en la perspectiva de establecer un sistema de tutela de la propiedad popular semejante al establecido por la ley agraria respecto de la propiedad ejidal y comunal”. Este régimen se mantuvo hasta principios de los años setenta.

Lo anterior fue referente a los asentamientos irregulares establecidos en terrenos de propiedad privada, por lo que a continuación se hará referencia al proceso de regularización durante esta época en el régimen de propiedad ejidal.

Desde principios de los cincuenta comienzan a surgir colonias en terrenos ejidales, específicamente en la denominada “zona de urbanización ejidal”, la cual estaba destinada al asentamiento de los integrantes del ejido, además de que “se admitía que a algunos avecindados se les vendiesen lotes, siempre que fuesen personas útiles a la comunidad, aunque no fuesen miembros del núcleo agrario” (Azuela, op.cit: 224).

Dado que la constitución de una zona de urbanización ejidal implicaba un procedimiento largo y complicado, las ventas tenían lugar en diferentes etapas del procedimiento. Algunas veces, el vendedor (ejidatario o miembros del comisariado ejidal) no podía ofrecer al colono más que la promesa de que su lote formaría parte de una zona de urbanización que se obtendría en el futuro; pero, en muchas otras

¹¹ Sólo podía existir una asociación por colonia y el reglamento declaró ilegal la existencia de cualquier otra agrupación no autorizada por el DDF (Azuela y Cruz, 1989: 114).

ocasiones, los colonos llegaron a recibir un “certificado de derecho a solar urbano” firmado por el propio presidente de la república (*ibid*). Durante mucho tiempo se mantuvo esta situación sin ocasionar mucho ruido en el ámbito político.¹²

Ya en los años cincuenta, especialmente entre 1953 hasta 1966 en el Distrito Federal el regente Ernesto P. Uruchurtu adoptó una política restrictiva respecto a la conformación de nuevas colonias populares (legales e ilegales) ya que lo que se pretendía era detener el crecimiento de la ciudad, por lo que ya no se llevaron a cabo regularizaciones ni mucho menos la dotación de servicios a las colonias que así los requerían.

Sin embargo, las condiciones de esta política no pudieron impedir “el poblamiento de áreas cuya ocupación había sido autorizada previamente, ni las invasiones promovidas por los propios propietarios como forma simulada de loteo, ni la continuación del fraccionamiento de tierras ejidales, que en ese entonces era legitimada a través de la invocación de la conformación de zonas urbanas ejidales” (Gilbert y Ward, citados por Duhau, op.cit: 199).

Y es precisamente durante esa época que, debido a este decreto implementado en el Distrito Federal, en el Estado de México se adoptó una actitud permisiva referente a la incorporación de suelo al área urbana y por consiguiente la conurbación del Distrito Federal con el Estado de México inició a través de la lotificación de tierras del ex lago de Texcoco y de lo que tiempo después se nombraría como municipio de Nezahualcóyotl.

No por esto se debe inferir que la formación de colonias populares en el Distrito Federal no continuó más, al contrario, la situación se tornó mucho más compleja de lo que ya existía, puesto que “la legitimación del loteo en tierras ejidales vía las zonas de urbanización ejidal, había derivado en múltiples situaciones conflictivas, ya que los procedimientos de titulación de los lotes a favor de los colonos en ningún caso habían llegado a concretarse y, por otro lado, el DDF había comenzado a negar la introducción de servicios alegando la irregularidad de las colonias” (Azuela, citado por Duhau, op.cit: 200). Debido a esto comenzaron a aparecer organizaciones de colonos independientes del partido oficial.

Fue en este nuevo contexto que la irregularidad fue asumida desde el Estado como un problema y que la política de regularización fue incorporada a la agenda oficial de la política urbana. Hasta entonces el tratamiento gubernamental de la cuestión de las colonias populares se había configurado como una política social no declarada, en el marco de una relación populista entre el Estado y las masas populares urbanas, basada no en el reconocimiento de derechos sino en el otorgamiento de concesiones. Pero ahora se trataba de su inclusión dentro de una agenda gubernamental que pondría en primer plano la política urbana a través de la cuestión de los “asentamientos humanos”, su planeación y la regulación de su crecimiento. De modo que el control de la urbanización popular fue incorporado a una agenda estatal en la cual el control del desarrollo urbano y los programas habitacionales comenzaban a ocupar un lugar prominente (Duhau, op.cit: 201). Con esto se inicia una nueva etapa en lo referente a la política urbana en materia de colonias populares.

¹² Para mayor referencia sobre la política de regularización de las colonias populares en el sexenio 1940-1946 consúltese Azuela, A. y Cruz, S (1989).

4.3.2. Política de regularización de asentamientos irregulares 1970-1990

Es durante la primera mitad de la década del setenta cuando la regularización fue identificada con un objetivo en sí misma y definida como el otorgamiento de títulos de propiedad legalmente válidos (escritura pública) a los colonos (Ward, citado por Duhau, op.cit: 203). A partir de esta definición el gobierno federal comenzó a crear diferentes instituciones públicas encargadas de dotar de escrituras a los habitantes de las colonias populares.

Es a partir de esta etapa cuando se puede hablar de la institucionalización de la regularización y está basada en la reglamentación del crecimiento de la mancha urbana en la ciudad de México, por lo que se crearon programas que tenían el objetivo de contener el crecimiento “anárquico” del área urbanizada, respondiendo a dos grandes supuestos: debía realizarse una política de reorientación del crecimiento poblacional para canalizarlo hacia áreas urbanas alternativas; y debía evitarse tanto la ocupación de áreas consideradas estratégicas, ya sea desde la perspectiva de la conservación ecológica o la preservación de usos agrícolas, como de otras áreas que carecían de aptitud para ser urbanizadas (Duhau, op.cit: 216).

En la década 1980-1990 para el Distrito Federal se determinó obtener un mejor aprovechamiento de la infraestructura urbana a través de la “redensificación” de las áreas consolidadas y establecer en el caso del Estado de México normas de equipamiento e infraestructura urbana de acuerdo con diferentes tipos de espacios urbanos (*ibid*). Aunque en realidad operó a la inversa, ya que los propios programas de planeación no permitieron la densificación.

Los mecanismos a través de los cuales se buscaba alcanzar estos objetivos fueron las zonificaciones de usos del suelo (Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano creados en 1987), distinguiendo tres tipos de zonificaciones: áreas urbanas, áreas urbanizables y áreas no urbanizables. Por definición, las áreas no urbanizables no pueden ser urbanizadas regularmente pero, en la medida que exista una demanda para su ocupación son susceptibles de ser urbanizadas irregularmente. Esto por una parte tiende a valorizar los terrenos sin urbanizar situados dentro del área urbanizable y a reducir o al menos a contener el precio del suelo situado en el área no urbanizable (Legorreta, citado por Duhau op.cit).

Lo anterior impulsó la ocupación irregular, siendo la alternativa más barata para el acceso al suelo, además se reforzó la irregularidad del término, ya que el crecimiento del área urbana, principalmente del Distrito Federal, permaneció siendo ilegal.

Esto dio lugar a que a partir de los años ochenta se formularan programas para generar una oferta regulada de suelo de bajo costo que sirviera como alternativa ante la urbanización popular. El mecanismo que se instituyó para este fin fue nombrado Programa de Reservas Territoriales, el cual no cumplió con las expectativas debido a “la existencia de dos regímenes de propiedad: la propiedad privada y la propiedad ejidal y comunal, esto aunado a la imposibilidad (al menos hasta recientemente), de que la segunda sea introducida legalmente al mercado por iniciativa de sus propietarios, esto produjo necesariamente una mayor valorización relativa del suelo de propiedad privada legalmente urbanizable [...] la simple legalidad de una transacción inmobiliaria, parece tender a generar una renta diferencial de origen específico y anclada en esas circunstancias concretas” (*ibid*).

Sin embargo, la regularización se siguió llevando a cabo, pero como ya se mencionó, se realizaba a través de instituciones públicas encargadas de otorgar las escrituras a los habitantes de las colonias populares, en este caso también se realizó de acuerdo con el tipo de propiedad, lo cual se detalla a continuación.

La institución encargada de regularizar los asentamientos en tierras agrarias fue, y sigue siendo, la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) que dependía directamente de la Secretaría de la Reforma Agraria y actualmente de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL). Para regularizar la tenencia en un asentamiento, la CORETT solicita al ejecutivo federal que las tierras sean expropiadas al núcleo agrario en su favor. Una vez que, por virtud de la expropiación, la CORETT es propietaria de las mismas, transmite la propiedad a los poseedores. Este procedimiento implica varias cuestiones que vale la pena resaltar. Primero, se expropian terrenos (con el consecuente pago de indemnizaciones) a una corporación (ejidal), cuyos miembros ya han vendido esos mismos terrenos a los colonos o a intermediarios. Esto se da en estricta aplicación del régimen legal agrario, ya que la ley declara las ventas de tierras ejidales como “inexistentes”, es decir, como incapaces de producir efectos legales. Segundo, los colonos, que han tenido que pagar por sus lotes en el llamado “mercado informal”, tienen que volver a pagar por ellos, esta vez a la CORETT, porque ahora ésta resulta ser el propietario legal de las tierras [...] (Azuela, op.cit.:228-229).

En lo que respecta a la regularización de asentamientos en tierras de propiedad privada, dado que esta forma de propiedad es regulada a través de las legislaciones de los estados, la tendencia ha sido la creación de un único organismo de regularización en cada entidad federativa, dependiente del gobierno estatal. En el caso del Distrito Federal, es actualmente una dependencia del gobierno del Distrito Federal, la Dirección General de Regularización Territorial (DGRT) la encargada de llevar adelante los programas de regularización en tierras de propiedad privada y del propio Distrito Federal. (Duhau, op.cit: 247)

La DGRT depende de la Secretaría General de Gobierno del Distrito Federal. Esta dirección fue creada en enero de 1983 y sustituyó a otra dependencia que desempeñaba funciones semejantes [...] Los procedimientos de regularización que desarrolla la DGRT implican una diversidad de situaciones que en muchos casos sólo pueden resolverse por la vía judicial y suelen implicar intervenciones puntuales y dispersas, condición que, a diferencia de lo que ocurre con los asentamientos irregulares en tierras ejidales, impide muchas veces operar a escala masiva, a través de un sólo procedimiento, en una misma colonia o área (*ibid*).

Las acciones de regularización en las que interviene la DGRT se desarrollan a través de tres modalidades generales (*ibid*):

Regularización ordinaria: es el procedimiento que se utiliza cuando el titular del predio o su sucesión está en disposición de suscribir el convenio de regularización, formalizando la posesión[...] La DGRT actúa como instancia conciliadora, procurando que las partes se hagan recíprocas concesiones a fin de que se firmen las escrituras.

Regularización judicial: es la modalidad que se utiliza cuando no es posible arribar a la regularización mediante acuerdo de las partes involucradas[...] En este caso los colonos reivindican los

derechos derivados de la posesión, con la asesoría y el seguimiento de la DGRT, ante la instancia judicial competente.

Regularización por expropiación: esta consiste básicamente en la expuesta antes para la regularización de asentamientos irregulares por la CORETT.

Una vez descrito el proceso político por el que pasan los pobladores de las colonias populares para poder obtener su título de propiedad se procederá a describir el proceso de consolidación de estas colonias haciendo uso tanto del acceso al suelo como de su regularización.

4.4. Consolidación de las viviendas en los asentamientos irregulares

El proceso de reconocimiento de los asentamientos irregulares como parte de la mancha urbana de una ciudad, al igual que el proceso por el que pasan los compradores de los terrenos para que le sea reconocida legalmente la propiedad están asociados a otro proceso aún mayor¹³ que se le conoce como *proceso de consolidación*, que a grandes rasgos consiste en el mejoramiento paulatino de las viviendas, ya que en algunos casos la regularización favorece la consolidación.

La figura 1.2. muestra *grosso modo* el proceso de consolidación de las viviendas producidas en asentamientos irregulares, en dicho esquema se distinguen tres etapas: la primera es la adquisición de tierra, la segunda la autoconstrucción, con la finalidad del uso/intercambio de las casas; en una fase intermedia se encuentra el proceso de regularización o legalización y posteriormente la tercera etapa que es el mejoramiento de las viviendas: “las aglomeraciones de chozas sin servicios se van reemplazando por habitaciones de tabique con techos de lámina, hasta que después de 15 o 20 años los asentamientos contienen viviendas consolidadas, a menudo de dos pisos, con todos los servicios” (Ward, 1991: 251).

Sin embargo, es preciso anotar que estas etapas se encuentran relacionadas en un continuo proceso de mejoramiento de la vivienda, el cual puede ser corto o largo dependiendo de los siguientes factores: los niveles de ingresos, el acceso al empleo (tipo de salario y estabilidad del trabajo) y las tasas de inflación relacionadas con los salarios y costos de los materiales de construcción (*ibid.* 257). De estos factores el que se considera trascendental para la consolidación de las viviendas es el ingreso que perciben las familias que habitan las colonias populares, “ya que al carecer de un mecanismo institucional de crédito y ser financiada por los propios usuarios cuando cuentan con un superavit del ingreso familiar provoca que la construcción sea realizada en forma paulatina y que el estado de las viviendas sea precario o que éstas permanezcan sin mejorar durante mucho tiempo, lo que da como resultado un lento proceso de consolidación de las mismas” (Schteingart, 1989:135).

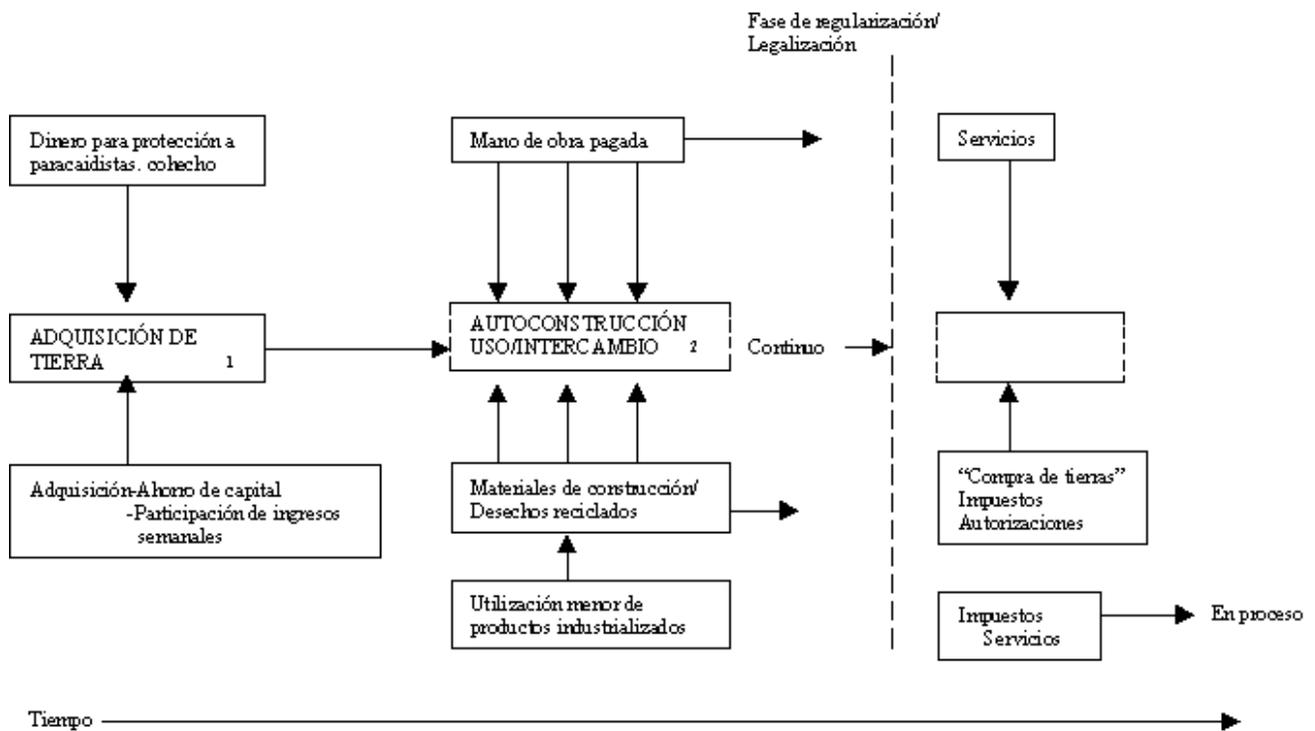
Una vez hecha esta aclaración se continúa con el desglose de cada nivel o etapa por las que pasan estas viviendas para poder comprender mejor el proceso de consolidación de las viviendas situadas en las colonias populares.

13 Cabe hacer la aclaración que estos dos temas se separaron para su estudio debido a la amplia información con que se cuenta, ya que muchos de los estudios que se han realizado sobre las colonias populares se enfocan en algunos de estos dos puntos: el acceso al suelo y la política de regularización.

La primera etapa es la adquisición de la tierra, la cual, como ya se estudió previamente está determinada por la oferta de suelo barato, no precisamente en las mejores localizaciones de la ciudad, sino todo lo contrario; además de que es en esta etapa de donde se desprende el adjetivo *irregular* ya que no cuentan con la infraestructura y equipamiento básicos, al mismo tiempo que el régimen de propiedad que posee el suelo antes de ser lotificado, (en el caso particular del ejido) puede ser considerado irregular en su incorporación a la mancha urbana. Además en la figura se hace referencia al modo de acceso a través del cual una familia consigue comprar un lote en esos asentamientos, principalmente por medio del ahorro familiar.

La segunda etapa es la de construcción de la vivienda, la cual se inicia utilizando materiales desechables, llámense láminas, madera o cartón, los cuales se utilizan debido a que se tiene incertidumbre sobre si serán desalojados o no (en el caso de las invasiones), pero también en este mismo caso porque la ocupación del terreno debe ser rápida para evitar que otras personas lleguen; o como en el caso de los fraccionamientos clandestinos evitar que ese terreno tenga varios “propietarios” porque los lotificadores lo venden varias veces; debido a esta rápida ocupación se tiene que improvisar una vivienda.

Figura 1.2 Modo de Autoconstrucción de la vivienda



Fuente Ward, 1991:76

El proceso de consolidación sigue, como se observa en la figura 1.2 pasando por la fase de regularización la cual ya se detalló previamente, lo que continuaría es una tercera etapa en la que una vez que ya se cuenta con el reconocimiento legal se invierte más en la construcción de la vivienda, puesto que la incertidumbre termina “es el momento en que queda claro que el Estado no erradicará el asentamiento [...] El resultado de este proceso es un nivel de inversión en las viviendas que está en función del grado de seguridad legal que el Estado le confiera a los asentamientos. Así, a mayor

seguridad, mayor inversión y a menor seguridad menor inversión” (De Soto, citado por Duhau op.cit. 58).

Por lo tanto, durante esta tercera etapa se inicia la construcción de la vivienda con un diseño sencillo (de caja de zapatos), es decir, las paredes con material más firme, preferentemente tabique, dando ese característico color gris al paisaje de las colonias populares que se encuentran en pleno proceso de consolidación, pero aún en esta fase, en algunos casos, se conserva el techo de lámina, lo cual es un rasgo que sirve para identificar la etapa en la que se ubica la vivienda, ya que cuando se construye sólidamente el techo se le considera que pasa a un proceso de consolidación mayor, puesto que a partir de la losa se puede aumentar la vivienda en vertical, a lo cual se le conoce como *vivienda progresiva*.

El transcurso de las viviendas por cada una de estas etapas no es de manera automática, como ya se mencionó se requiere tiempo para la conformación final de la vivienda y principalmente los ingresos que disponen los habitantes de las mismas son determinantes para establecer el tiempo en que se va a terminar una casa. También cabe señalar que estas fases no existen, en la mayoría de los casos, en ese orden, ni son claramente identificables en las colonias populares, ya que en algunos casos la construcción de la vivienda inicia antes de la regularización y de la disponibilidad de la infraestructura básica, por lo que se puede encontrar viviendas con dos niveles sin tener servicios y el reconocimiento legal de la propiedad.

En lo que se refiere a la introducción de los servicios y el equipamiento básicos algunos estudios han demostrado que no siempre sucede que la regularización conlleve la instalación de los mismos, ya que “si bien en muchos casos las autoridades locales esgrimen la condición de irregularidad como un obstáculo para la introducción de los servicios públicos, lo cierto es que no existe vinculación formal entre ambos aspectos: ni la regularización se presenta como una condición necesaria para la introducción de los servicios públicos, ya que en muchos asentamientos la misma se efectúa sin que estén regularizados y, a la inversa, el hecho de que un asentamiento haya sido regularizado no tiene como consecuencia necesaria la introducción de los servicios públicos, en tanto no obliga formalmente a la autoridad correspondiente” (Duhau, op.cit. 245).

Adentrándonos a lo que es la construcción de la vivienda en asentamientos irregulares, ésta se puede realizar de tres formas: la autoconstrucción, la producción por encargo y, por último, a través de la combinación de las dos anteriores, por lo que a continuación se caracterizarán cada uno de estos procedimientos de construcción en las colonias populares.

La autoconstrucción se caracteriza por el hecho de que el consumidor de la vivienda es, al mismo tiempo, productor directo y concentra el control económico y técnico de la construcción [...] Los autoconstructores utilizan su fuerza de trabajo para disminuir los costos de producción, entre los que se incluirán generalmente sólo los materiales de construcción y una renta del suelo (Schteingart, op.cit. 119). Además en algunas ocasiones las personas que viven en estos asentamientos trabajan en la industria de la construcción, ya sea como peones o albañiles, por lo que pueden dedicar sus días libres a las faenas de construcción de su propia vivienda.

La producción por encargo se caracteriza por presentar una identidad entre el agente que ejerce el control económico directo de la producción, propietario por tanto del terreno, y el usuario de la

vivienda. El constructor, que ejerce el control técnico, puede ser un agente distinto que explota un trabajo asalariado [...] Este tipo de producción se acompaña, en general, de la utilización de técnicas de construcción relativamente atrasadas, aplicadas en el caso de los asentamientos irregulares a través de la contratación de trabajadores directos, coordinados por el mismo usuario (*ibid* 120).

La construcción de la vivienda a través de la combinación de las dos formas anteriores es debido a que “algunas partes de la vivienda son realizadas por los usuarios, mientras que, para otras partes más complejas y difíciles de construir, se recurre a la contratación de trabajo asalariado (*ibid* 135)

Debido a esto en la mayoría de los casos, al término “irregular” que ya se ha venido analizando se agrega el que esas viviendas no cumplen con las normas vigentes establecidas en los reglamentos de construcción por lo que su producción se realiza en un marco de *ilegalidad* que se superpone al que se presenta para el caso del acceso al suelo (*ibid*).

Debido a esto los habitantes de las colonias populares recurren a mejorar ellos mismos los asentamientos, principalmente en lo que se refiere a la pavimentación, a través de la cooperación tanto monetaria como de mano de obra, ya que en algunos casos aportan el dinero para el material de pavimentación y durante las horas libres aportan su fuerza de trabajo (*cf.* Pradilla, E. 1982).

Uno de los puntos más debatibles dentro de este esquema se da precisamente en esta etapa, y consiste en determinar si la vivienda posee un valor de cambio o solamente un valor de uso. El valor de uso que tiene la vivienda no se niega, pero el valor de cambio sí, debido a que se considera que los habitantes de los asentamientos irregulares no tienen ninguna intención de que su vivienda entre al mercado, ya sea en forma de venta o renta, sin embargo existen versiones contrarias, es decir, que la vivienda sí entra al mercado en alguna de las dos modalidades antes mencionadas. En el presente trabajo no se pretende incursionar en dicho debate, simplemente se menciona para que se tenga en cuenta para lo referente al mercado inmobiliario.

5. Construcción de vivienda a través del sector formal en la Ciudad de México

Si a los asentamientos irregulares accede la gente con pocos recursos económicos, lo que origina que se les llame asentamientos populares, ahora estudiaremos la otra cara de la moneda: la manera en la acceden a la vivienda los sectores de la población con ingresos medios y altos, llamada el proceso legal de acceso a la vivienda, ya que es la oficialmente reconocida por las autoridades en esta materia. Cabe aclarar que en este apartado nos enfocaremos a revisar cómo se construye la vivienda en el sector formal en la ciudad de México, ya que las constructoras de vivienda operan la mayor parte de las veces, en todo el país, pero la política de vivienda puede cambiar de un estado a otro.

En primer orden se comenzará por distinguir de manera general estas dos modalidades de construcción de vivienda. Como ya se mencionó anteriormente, en el proceso de urbanización irregular se adquiere, primeramente, el suelo, por lo que el primer problema que se plantea es cómo se accede al suelo de manera ilegal; posteriormente se comienza con la construcción y mejoramiento de la vivienda, previo proceso de regularización o reconocimiento del asentamiento. Por el contrario, en el proceso formal, en las últimas décadas, lo que se adquiere es la vivienda terminada (en la mayoría de los casos),

por lo que los encargados de adquirir el suelo, es por lo general, un promotor inmobiliario y la construcción de la vivienda corre a cargo de la misma o de una empresa sub-contratada.

La producción formal de la vivienda es aquella que se lleva a cabo de acuerdo con los planes y políticas que en esta materia decreta el Gobierno. Este tipo de construcción se puede dividir en dos de acuerdo con el agente promotor: inicialmente la producción mercantil, la cual a su vez se divide por el tipo de agente que lleva a cabo el desarrollo de la vivienda: que puede ser por encargo o capitalista; y una segunda que es la de promoción pública, la cual tiene como principal actor al Estado.

La forma de producción mercantil por encargo es la que se ha desarrollado a través de los llamados fraccionamientos, éstos se realizan una vez que es aprobada la lotificación, previa adquisición del suelo por parte del encargado de fraccionar. En este caso lo que adquiere el comprador o usuario final es el suelo con infraestructura, aunque a mediados del siglo pasado algunos carecían de ella, y es el propio usuario final el que encarga la construcción de su vivienda al personal calificado para ello, llámese arquitecto o ingeniero. Este proceso se llevó a cabo en la ciudad de México hasta aproximadamente la década del setenta y constituyó “una de las formas de división, urbanización y oferta de suelo urbano más importantes del crecimiento de la ciudad de México” (Schteingart, op.cit: 63). Esta forma de acceso se puede reconocer a priori por el título de “fraccionamiento” precedente al nombre de la colonia. Cabe señalar que en la ciudad de México esta forma de acceso a la vivienda ha perdido relevancia, sin embargo en otros Estados de la República Mexicana se sigue llevando a cabo.

La segunda forma de producción mercantil es la capitalista, la cual ha cobrado interés en las últimas dos décadas. Ésta consiste en que, a diferencia de la anterior, la vivienda es construida por algún promotor o empresas dedicadas a ello, por lo que se comercializa la vivienda terminada.

Por último, la producción formal de vivienda a través de la promoción pública es en la que interviene el Estado a través de las diferentes instituciones que creó para ello, aunque a finales de la década de los ochenta el papel que desempeña éste ha cambiado, a favor de una mayor intervención del sector capitalista, sobre todo en la construcción de la vivienda.

Para realizar el estudio del acceso a la vivienda formal de promoción pública se dividirá en dos etapas: la primera es a partir del surgimiento de las instituciones representantes del Estado en materia de vivienda hasta el año de 1992, que es cuando se realizan reformas, principalmente al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) en cuestión del papel que juega el Estado en este proceso, al igual que la simplificación de los trámites necesarios para la adquisición de viviendas producidas por el Estado, para ello se dividirá en dos etapas: antes de las reformas a la Ley del INFONAVIT (1973-1992) y posterior a dichas reformas (1992-2002).

5.1. La intervención del Estado en la producción de vivienda

En lo que se refiere a este tema se abordará el papel que posee el Estado en la construcción o promoción de la vivienda como una de las mayores necesidades de los habitantes de un país; esto lo realiza a partir de la definición de su política de vivienda, la cual está conformada por un “conjunto de lineamientos, metas y programas que se hacen desde el Estado para orientar la producción de viviendas y áreas habitacionales, en función de ciertos objetivos específicos que tienen que ver con el bienestar de la población de menores ingresos” (Villavicencio, 2000:53).

5.1.1. La creación de organismos para el desarrollo de la vivienda

La política de vivienda en México tomó un nuevo giro a partir de la creación de distintos organismos encargados de atender el problema de la vivienda para distintos sectores de la población, ejemplo de esto son: el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), que fue creado en 1973 para obreros con empleos formales; las necesidades de los burócratas de ingresos medios fueron satisfechas gracias a un fondo especial creado para ellos: Fondo para la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE); en 1981-1983, el Fondo Nacional para la Habitación Popular (FONHAPO) fue creado con el objeto de apoyar la construcción de viviendas para quienes obtenían ingresos de alrededor de 2.5 veces el salario mínimo y que debido a que no tenían un empleo formal no calificaban para los préstamos del INFONAVIT (Ward, 1991: 77). Asimismo el Fondo de Operación y Descuento Bancario (FOVI)¹⁴, que atendía a quienes sin ser considerados como pobres tenían ingresos todavía insuficientes para acudir al mercado hipotecario de la vivienda (Villavicencio, op.cit.: 54).

Al percibirse la postergación que dentro de ese esquema tenían los pobres no asalariados, cada vez más numerosos en las grandes ciudades, en los años ochenta se reestructuraron o crearon organismos específicos orientados hacia esa demanda, principalmente el Fideicomiso de la Vivienda y el Desarrollo Urbano del Departamento del Distrito Federal (Fividesu), el cual limita su campo de acción a dicha entidad federativa (*ibid*).

Durante la primera etapa de formación de las instituciones encargadas del desarrollo habitacional, éstos tenían la función de, como ya se mencionó antes, el dotar de vivienda a los sectores más pobres. En el caso del INFONAVIT el trabajador tenía una cuenta administrada por el instituto, la cual se mantenía con las aportaciones realizadas por el patrón hacia el fondo de vivienda para el trabajador (5% del salario), con base en la cantidad que se tenía, aunado a la antigüedad en el trabajo se entraba a un sorteo para que la vivienda fuera asignada, la cual el trabajador va pagando en diferentes plazos y a tasas de interés muy bajas¹⁵.

Al mismo tiempo, en esta etapa los organismos proporcionaban a los demandantes de vivienda suelo para las nuevas viviendas, el que provenía normalmente de las reservas estatales; en muchos casos (como el de Fonhapo), existía asimismo un subsidio aplicable en diferentes momentos del proceso de gestión y obtención de la vivienda, independientemente del bajo costo del crédito que ofrecía (*ibid*: 56).

Pese a lo anterior, esta política de vivienda no tuvo resultados muy positivos debido “por un lado, al alza permanente de los costos de la construcción en una época de inflación acelerada que anuló cualquier presupuesto oficial programado, pero también la descapitalización que se produjo en los organismos de vivienda dados los esquemas de financiamiento con que éstos funcionaban y la falta de pago de quienes iban siendo beneficiados” (*ibid*: 57) produjo que los resultados de la implementación de estas políticas no resultaran provechosas.

Debido a esto a finales de los ochenta, “coincidiendo con una estrategia general de desarrollo para el país que implicaba una reducción del papel activo que tenía el Estado en la economía y un retiro

¹⁴ Actualmente Sociedad Hipotecaria Federal.

¹⁵ Villavicencio pone como ejemplo que las tasa de interés era del 4% anual y 20 años para amortizarlos (Op.cit:55)

paulatino de su participación en la producción de una serie de bienes y servicios, la política habitacional comenzó a sufrir modificaciones importantes que buscaban fundamentalmente, conseguir más recursos para la vivienda y asegurar la recuperación real de los que se invertían” (*ibid*: 59). Además a partir de este tiempo se restringieron los recursos que aportaba el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y la orientación de los créditos externos se empezaron a canalizar a organismos como el FOVI. Este es el antecedente para las reformas que se realizaron a la Ley General del INFONAVIT en el año de 1992 que a continuación mencionaremos.

5.1.2. Las reformas en materia de política de vivienda 1992-2002

Como ya se mencionó es a partir del año 1992 cuando se materializan las reformas generales al INFONAVIT. García (2003) anota las siguientes modificaciones:

1. Se introduce el Fondo de Ahorro en el sistema de pensiones del SAR.
2. El crédito se otorgará en función del ingreso y la edad de trabajador.
3. El INFONAVIT deja de asumir la responsabilidad financiera de las promociones externas. Pasa esa responsabilidad a los promotores privados.

Asimismo las funciones del Instituto también cambiaron: “deja de adquirir las viviendas promovidas por el sector obrero a través de las promociones externas, y las sustituye por la adquisición de vivienda que llevan a cabo los promotores privados con o sin financiamiento del INFONAVIT. Mantiene su función financiera y reguladora. El Instituto deja de asumir la responsabilidad y el riesgo de las promociones (el costo extra por equipamiento, infraestructura regional, aumento de costo, daños materiales, invasiones de grupos organizados y otros conceptos), ahora esta función la tiene el promotor privado, quien tiene que ser más eficiente para reducir al máximo el precio de la vivienda y a su vez le sea rentable” (*ibid*).

Como parte de estas reformas surge la figura del intermediario financiero, es decir, “la banca capta el 5% de las aportaciones patronales y después de cuatro días hábiles, lo transfiere a una cuenta concentradora en el Banco de México. El 2% para el ahorro para el retiro se dirige a la institución que maneja la cuenta individual del trabajador, sin embargo, en el caso de las aportaciones patronales para la vivienda son invertidas en bienes y valores del Gobierno Federal en tanto no sean retirados por el INFONAVIT” (*ibid*).

Dentro de la figura del intermediario financiero surgen las SOFOLES (Sociedad Financieras de Objeto Limitado) que sustituyen a la Banca Comercial y se crean para dedicarse a una actividad específica. Se originan en 1993 como resultado del Tratado de Libre Comercio con Estados Unidos y Canadá y son las responsables de canalizar los recursos del FOVI una vez que la Banca Comercial dejó de participar a raíz de la crisis financiera de 1995. Funcionan como intermediarias entre la institución (FOVI) y el promotor privado.

Estas modificaciones han provocado que el acceso a la vivienda formal se simplifique en cuestión de los trámites que se tienen que realizar, ya que recientemente, se reformó el sistema de sorteo. Actualmente el trabajador solicita el crédito con base en el puntaje mínimo en su fondo para la

vivienda, que se obtiene de las aportaciones tanto patronales como voluntarias, dicho puntaje mínimo varía para cada Estado de la República, esto aunado a la antigüedad laboral son los requisitos fundamentales para poder obtener una vivienda. Claro que de fondo sigue estando presente el ingreso mínimo que se requiere para ser objeto de un crédito.

Del lado del promotor privado como ya se mencionó lo que se debería buscar es reducir el costo de la vivienda y mejorar su calidad, sin embargo no es así, ya que actualmente los desarrollos habitacionales que se construyen para estos sectores de la población cada vez reducen más el tamaño de las casas para mejorar sus ganancias.

Abordar este tema es complejo y como no cesa de reformarse, la información disponible puede ser actual pero al poco tiempo ya no lo es, por lo que la explicación anterior es sólo un pequeño intento de anotar las generalidades del proceso de acceso a la vivienda formal y cómo ha cambiado en las últimas décadas. Lo que es importante destacar es el resultado material, que son las llamadas Unidades Habitacionales que por lo general conservan el epíteto del organismo que participó en la creación del conglomerado, las cuales se caracterizan por reproducir un solo diseño arquitectónico, los materiales de construcción son sencillos y debido a que la gente que accede a ellas no posee grandes recursos económicos se maximiza la utilización del terreno de construcción en vertical, es decir, se construyen departamentos de tamaño variable para poder obtener mayores ganancias de la venta de esas unidades. Este es el aspecto más importante de la vivienda de promoción pública en términos del uso del suelo, ya que las unidades que produce son reflejo del valor que éste tiene, ya que los grandes desarrollos con economías de escala se llevan a cabo en el suelo barato de la periferia, en cambio la ciudad interior, donde el suelo no es tan barato, los desarrollos son pequeños. En el caso de la ciudad de México lo anterior se ha visto reforzado con la aplicación del llamado Bando 2, en el que se busca disminuir el crecimiento de la mancha urbana a cambio de repoblar el centro, por lo que sólo se permite construir en las cuatro delegaciones centrales: Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, lo cual ha encarecido el suelo, por lo que los actuales desarrollos promovidos por las instituciones públicas de vivienda son pequeños.

En estos dos temas se ha abordado, de manera general, los factores que influyen en la localización del uso de suelo habitacional, haciendo principal énfasis en el acceso a la vivienda de tres formas: legal, semilegal e ilegal. A continuación continuaremos con la descripción de los diferentes factores que influyen en la localización del resto de los usos de suelo que existen en la ciudad y comenzaremos por la actividad comercial.

6. Factores de localización del uso del suelo comercial y de servicios

Las actividades comerciales y de servicios se han considerado como los principales usos estructuradores de una ciudad a través de la estructura de valor del suelo, ejemplo de esto son los modelos que así los han considerado y que fueron anotados en el primer apartado, ya que su ubicación es principalmente el centro de la ciudad, sin embargo, con el crecimiento de ésta, dichas actividades se van trasladando a través de vialidades y, en menor medida, en los nuevos asentamientos.

El uso del suelo comercial y de servicios en este apartado se abordará conjuntamente ya que comparten la teoría de la cual se desprende la explicación de la localización de estos usos del suelo, pero se especificará cómo se aplica para cada uso de suelo.

6.1. Definición de comercio

Al igual que el uso del suelo residencial, el uso del suelo comercial, lleva consigo el concepto de comercio, el cual tiene que concretarse primeramente ya que es la actividad que define, en este caso, al uso del suelo.

El comercio “es producto de la división entre producción y consumo, se trata de la actividad que los pone en contacto, también denominada distribución” (Kunz, 2003: 23), esto es lo que origina al comercio como actividad, sin embargo la definición de la actividad comercial para este mismo autor lleva implícita una función de índole territorial debido al esfuerzo que se hace por disminuir la distancia existente entre el productor y el consumidor, debido a esta característica del comercio su localización es estratégica tanto por parte del productor junto con el distribuidor de su mercancía, como para el consumidor, por lo que lleva consigo la idea de maximización de ventas y con ello de ganancias a favor del productor–distribuidor y de satisfacción de necesidades por parte del consumidor.

6.2. Definición de servicios

La actividad económica de servicios es quizá, la que está cobrando mayor relevancia en los últimos años debido a la gran diversidad que existe y que cada vez surgen diferentes tipos de ellos ocasionado por la llamada globalización de la economía, en donde los flujos se intensifican cada vez y se requiere más y mejor información que tiene que ser proporcionada por los servicios.

Esto se refleja en la complejidad existente para definir esta actividad, ya que en muchas ocasiones se suele confundir con el concepto de comercio e incluso con industria (como en el caso del turismo), por eso Barrios (2003: 87-88), hace una síntesis de los criterios que realizan diversos autores para distinguir la actividad de servicios:

- la inteligibilidad o inmaterialidad, ésta es la característica más distintiva de los servicios ya que es la que marca su diferencia con el comercio, porque para éste el consumo de bienes es importante.
- la no necesidad de almacenamiento, lo que hace que los establecimientos que contienen esta actividad sean pequeños y sin grandes requerimientos de espacio, salvo excepciones;
- el consumo inmediato del servicio que se produce, por lo que la relación entre el prestador y el consumidor tiene que ser estrecha;
- la innovación y diversificación de los servicios es mucho mayor que en la agricultura, la industria e incluso el comercio;

- la relación entre el prestador y consumidor es diversa, existiendo consumidores directos o finales y consumidores intermedios, productores de servicios privados y productores de servicios públicos.

Debido a lo anterior, para tener una definición de la actividad de servicios se tiene que contar con alguna de las características antes mencionadas, por lo que la definición que se considera apropiada es la siguiente: “se denomina servicios a las actividades económicas relacionadas con la producción e intercambio de intangibles que sirven para la organización y preservación de la comunidad social, o para el bienestar de los individuos, o para la eficiente producción o funcionamiento de bienes u otras actividades” (*ibid.*:89).

Esta definición menciona una de las características más importantes de esta actividad, que es la intangibilidad de los servicios y la relación entre el prestador y consumidor de los mismos, lo cual es importante para determinar su localización, en este caso, intraurbana.

6.3. Aportes de la Teoría del Lugar Central

La Teoría del Lugar Central (TLC) fue elaborada por Walter Christaller (1933) y “tiene como objetivo explicar el número, tamaño y distribución de los centros de servicios o lugares centrales. Partiendo del supuesto de transporte uniforme, propone un modelo en que se garantiza la minimización de la distancia entre los consumidores y los lugares centrales” (Kunz, *supra*: 25).

Se trata de un modelo jerárquico en el que, en un extremo, se tienen los lugares centrales de orden inferior y de corto alcance (región complementaria limitada), esto es, ofrecen bienes y servicios básicos y de consumo frecuente para lo que se está dispuesto a recorrer sólo pequeñas distancias, mientras que en el otro extremo, se tienen los lugares centrales de orden superior y de gran alcance (región complementaria amplia), que ofrecen bienes y servicios especializados y la población está dispuesta a recorrer mayores distancias e invertir más tiempo para obtenerlos (*ibid.*).

El límite inferior de las mercancías, es decir, el área de mercado necesaria para que su oferta sea viable, es la clave para explicar la distancia entre los centros y por tanto, su número. Así los lugares centrales de orden inferior con áreas mínimas de mercado pequeñas y menor alcance (región complementaria) tendrán que estar más cercanos unos de otros, por lo que habrá más en un territorio determinado, mientras los de orden superior, al ofrecer bienes y servicios más especializados requieren de un área mínima de mercado mayor, y por tanto, tienden a servir superficies mayores y están más separados. Entre estos dos extremos pueden identificarse lugares centrales de diversos órdenes dando lugar a una jerarquía escalonada (*ibid.*).

Esta teoría ha recibido muchos aportes de parte de otros autores posteriores que la complementaron o corrigieron deficiencias de la misma. Uno de los principales aportes fue el realizado por A. Lösch, quien “sentó las bases económicas (o teóricas) del modelo deductivo de los lugares centrales. El panorama económico completo propuesto por Lösch se aplicaba, en principio, al conjunto de las ramas de actividad (Polèse, 1998: 297).

Sin embargo, una de las principales diferencias entre las propuestas de los dos autores se refiere a la “forma de construcción de los sistemas de lugares centrales, mientras el modelo de Christaller determina una serie de niveles jerárquicos originados en ciertos grupos de bienes y servicios de cierto alcance, el modelo de Lösch parte de la sobreposición de las múltiples redes con un centro en común y luego las rota para buscar el máximo de coincidencias de lo que resulta un continuo de centros de menor a mayor jerarquía y una división del área de la región complementaria entre seis sectores “urbanamente ricos” y seis sectores “urbanamente pobres” (Kunz, op.cit.: 26)

En interpretación de Beavon (citado por *ibid*) la “riqueza” o “pobreza” de los sectores de Lösch se refiere al número de coincidencias de los centros, así un área urbanamente rica será aquella que esté servida por más centros que a su vez, son coincidencias de centros producto de la rotación.

El estudio de la Teoría del Lugar Central resulta demasiado amplio, por lo que aquí sólo se consideran los planteamientos arriba señalados puesto que son de utilidad para poder explicar la lógica de localización tanto del uso del suelo comercial, como el de servicios.

6.4. Factores de localización del comercio

Una vez señalado el trasfondo que nos servirá para comprender mejor la localización del uso del suelo comercial se señalarán los determinantes de este uso del suelo a nivel intraurbano.

Los factores de localización comercial se ubican en dos universos: el de la demanda y el de la oferta. Del lado de la demanda un comprador potencial tiene que considerar numerosos aspectos para construir una decisión de compra, la cual contiene dos componentes fundamentales, la selección del producto que a su vez incluye la valoración de muchos aspectos, y la selección del lugar, que también supone una gran variedad de considerandos. Por su parte, la oferta debe considerar su rentabilidad que estará en función del acceso al mercado (*ibid*: 41.).

Así se tienen dos complejos básicos de factores para la construcción de las decisiones que a pesar de que se plantean de manera independiente, establecen en la realidad una estrecha interacción a través de una relación dialéctica, las consideraciones del lado de la oferta para localizarse en cierto lugar se fundan en las características de la demanda, al mismo tiempo que la valoración de la demanda para elegir el lugar de compra se basa en los atributos de la oferta. En la medida que ambos complejos de factores logran una articulación satisfactoria o un punto de unión, se tendrá la localización de un centro comercial o de servicios eficiente y viable (*ibid*.).

6.4.1. Factores de la oferta

Kunz (op.cit. 42-50) distingue del lado de la oferta varios determinantes que a continuación se mencionan:

- **El mercado.** Se trata de la variable más conocida en la determinación de la localización de un comercio a partir de una relación muy simple, el comercio puede localizarse y ser viable si cuenta con el mercado mínimo necesario para ser rentable. Directamente ligado al mercado se encuentra la densidad de población, ya que ésta incide en la delimitación del umbral y del alcance de las mercancías centrales. Si las densidades son bajas se requerirá

de una mayor área para obtener el mínimo de mercado o umbral, y si son altas, el umbral se obtendrá en menor extensión, de lo que se deriva que en áreas con alta densidad los centros podrán estar más cercanos unos de otros (*ibid.*).

- **Ingresos y nivel socioeconómico de la población.** La capacidad derivada del ingreso se articula de una manera muy compleja con el efecto de la densidad. Una densidad alta puede llevar a obtener en una pequeña extensión los umbrales de los bienes y servicios que la población ahí establecida tenga capacidad de demandar, pero cuando se sobrepasa cierto nivel de especialización, el umbral tendría que ampliarse hasta conseguir la demanda efectiva sin importar la cantidad de población presente, o bien, no existiría la oferta. En cambio, en zonas de altos ingresos con densidades bajas los umbrales de los bienes de baja jerarquía pueden ser relativamente amplios con relación a los umbrales de bienes de mayor jerarquía, y esto se debe a que la población tendrá una necesidad más o menos fija de productos y servicios básicos que pueden resultar en una red semejante en densidad a la que se encuentra en zonas pobres, y en el otro extremo, tendrá la capacidad real de demanda de productos más especializados con lo que sus umbrales serán, a pesar de la baja densidad de población, menores que los de zonas pobres con mayor densidad. Los aumentos en el ingreso también tendrán cambios diferenciales, en las áreas de nivel bajo puede traducirse en un incremento en la demanda de los bienes y servicios básicos que no hubiesen satisfecho plenamente; en cambio el aumento en una zona rica puede provocar la aparición de nuevas tiendas más especializadas, o bien, de nuevas mercancías en las existentes (*ibid.*).
- **El transporte y la vialidad.** Los comercios y los servicios buscarán localizarse en lugares donde se tengan buenas facilidades de transporte y vialidad para potenciar su acceso al mercado. La oferta buscará localizarse cerca de las facilidades de acceso que su demanda potencial reconozca como tal (*ibid.*).
- **La competencia, complementariedad y atracción acumulativa.** El planteamiento sobre la competencia no se deriva de la existencia o no de actividades competidoras, sino en la existencia de una demanda mínima o umbral que permita la presencia de más actividades con beneficios normales. La complementariedad es el factor de localización más significativo para muchas actividades que tienen una baja capacidad de atracción y se benefician de la atracción que generan otras actividades. También es común que los comercios o servicios se agrupen para potenciar su capacidad de atracción a lo que se llama atracción acumulativa. Estas actividades pueden ser del mismo giro y estar destinadas al mismo segmento, y sin embargo, no se compiten sino que se benefician de su proximidad porque así logran adherirse un mercado que no obtendrían por si se encontraran aislados (*ibid.*).
- **La normatividad urbana.** En la medida que se zonifica o se califican los usos del suelo permitidos se limita la libertad de elegir localización por parte de comercio y servicios, pudiendo afectar la articulación espacial entre oferta y demanda (*ibid.*).
- **Otros factores para la oferta.** Bodson también considera el aspecto físico del lugar ocupado, proximidad a los servicios de almacenamiento y reparación, cercanía a los servicios contables, jurídicos y comerciales, renta del local, nivel de impuestos locales, la calidad de los servicios públicos, la seguridad y la disponibilidad de mano de obra calificada y no calificada. Todos ellos serán más o menos significativos o de acuerdo con el tipo de actividad de que se trate y la forma de influencia se explica por sí misma (*ibid.*).

6.4.2. Factores de la demanda

Ahora se anotarán la contraparte de los factores de localización de la actividad comercial (*ibid* 50-56):

- **La accesibilidad.** Este es un concepto amplio y complejo de la idea simple de distancia que, durante muchos años fue la variable central de los estudios de localización. Lo que interesa aquí no es tanto la influencia de la distancia, que es un hecho conocido, sino la no influencia, es decir, las situaciones en que la distancia es remplazada por otros factores determinantes de la localización comercial. En el espacio urbano las facilidades de acceso están poco relacionadas con la distancia, dependen mucho más de las formas y facilidades de transporte. Las facilidades de transportes son uno de los principales modificadores del papel de la distancia. Se podría afirmar que a mayor movilidad mayor capacidad de acceso. Si el transporte mejora la movilidad se depende menos de la cercanía a la oferta de comercio y servicios, lo que afecta más a la parte baja de las jerarquías.
- **La combinación de actividades y la diversidad de productos.** La concentración de las actividades comerciales ha abierto la posibilidad de que los viajes de compras satisfagan propósitos múltiples, tanto en términos comerciales como de servicios, es decir, un mismo viaje puede utilizarse para obtener productos de distintos rangos, desde básicos hasta de uso anómalo, así como diversos servicios personales. Estas combinaciones están influidas por el nivel de ingresos de la demanda potencial.

Existen otros factores del lado de la demanda que influyen en la localización del uso de suelo comercial y son: las alternativas comerciales y el comportamiento del consumidor, al mismo tiempo que la imagen, publicidad y cultura, estos dos factores como su nombre lo indican se refieren más hacia cómo es percibido el establecimiento comercial por el consumidor de acuerdo con la cultura de cada individuo.

Hasta aquí llega esta explicación de los factores de localización del uso del suelo comercial y se continúa con el estudio de los mismos pero para el uso del suelo de servicios que, como ya se mencionó antes tienen grandes coincidencias.

6.5. Factores de localización de los servicios

Para abordar el tema de los factores de localización del uso del suelo servicios es preciso aclarar que para dicho objetivo se dividirá esta actividad económica de la siguiente manera: “primeramente, por la naturaleza del prestador –público o privado- los primeros a su vez se diferencian por su forma de relación con los usuarios. La segunda dimensión se refiere exclusivamente a los servicios privados y está dada por la finalidad del servicio, si este es de consumo final o forma parte de un encadenamiento económico, en el primer caso, es decir el del consumo final, se diferencian además por la especialidad del servicio y la frecuencia de demanda lo que da lugar a una distinción por jerarquía igual a la del comercio; finalmente, como tercer criterio de diferenciación y clasificación de los servicios está su propia naturaleza o uso del servicio” (Barrios, op.cit. : 93).

A continuación se detallará cuáles son los elementos a considerar para la localización de los servicios con base en la clasificación anterior.

6.5.1. Localización de los servicios públicos

Se denomina servicios públicos a aquellas actividades realizadas por el gobierno para beneficio de la comunidad (*ibid*). Como se puede observar esta definición es sumamente amplia, al igual que determinar cómo se localizan cada una de las ramas en que se diversifica este tipo de servicios. Para explicarlo, se distinguirán tres tipos de servicios públicos: los de oferta indirecta, obviamente, los de oferta directa y, por último, los servicios sin oferta.

Los servicios públicos de oferta indirecta “tienen una territorialidad particular, que se desprende de la diferencia entre el ámbito espacial en el que se ofrece el servicio, llamada también cobertura, hecho de indudable interés social, y el ámbito espacial de las estructuras inmobiliarias o equipamientos que se usan de apoyo para prestar estos servicios, hecho que interesa a la estructura urbana y la localización de las actividades (*ibid*: 94).

Los servicios públicos de oferta directa (con acceso al mercado), “no están sujetos a la competencia ni a mínimos de solvencia financiera para ser viables, por lo que puede existir una cierta, e incluso, notable condición de ineficiencia locacional y aún seguir existiendo. Se trata de mercados cautivos que necesariamente tienen que acudir a la localización del servicio sin opción a alternativas (*ibid*: 99).

Los servicios sin oferta son aquellos de naturaleza puramente administrativa, son “servicios sin atención al cliente”, se trata de oficinas de gobierno cuyas lógicas de localización están más relacionadas con la simbólica urbana (Castells, citado por *ibid*: 95) y con factores de funcionalidad al interior de la ciudad que con aspectos de logística y cobertura o de mercado, como en el caso de los anteriores.

6.5.2. Localización de los servicios privados

Los servicios privados son aquellos que son ofrecidos por particulares y para determinar los elementos que contribuyen para su localización se diferenciarán en finales e intermedios, esto de acuerdo con el contacto que tienen con la demanda.

Servicios privados finales. Los servicios finales son aquellas actividades económicas que proporcionan bienestar a los individuos, al realizar tareas que éstos necesitan para su desarrollo o confort físico, crecimiento intelectual, esparcimiento, seguridad personal o de sus bienes, etc. (*ibid*: 100). Las lógicas locacionales de estos servicios están influidas por el comportamiento de la oferta y la demanda, es decir, sus localizaciones tienen que garantizar un mínimo de mercado para ser viables. Intervienen la accesibilidad, la frecuencia de uso, la especialización del servicio, el tipo de demanda, la capacidad de pago¹⁶ (*ibid*).

Servicios intermedios. Son aquellos dirigidos a contribuir al proceso de producción de bienes o de otros servicios (por eso se les designa como intermedios), también son ofertados por productores privados, sin embargo, la diferencia con los servicios finales es el tipo de consumidor que en este caso no es un individuo consumidor final, sino una empresa, para la cual el servicio es un insumo en su

¹⁶ Estos elementos ya fueron estudiados para el comercio.

proceso productivo (*ibid*: 102-103). La localización puede ser interna o externa a la empresa que se presta el servicio, esto depende de la dependencia que se tenga hacia ella.

6.6. Formación de subcentros en las ciudades

Con el crecimiento demográfico y espacial de la ciudad, llega un momento en que el centro se satura, por lo que al aumentar de tamaño, la periferia crea un nuevo mercado a distancia, esto aunado al aumento de la movilidad de la población que hace que la importancia significativa del centro se reduzca debido a la posibilidad de nueva oferta, ésta requiere de otros centros a los que se pueda acudir.

Existe una teoría que ayuda a entender cómo se forman los subcentros en las ciudades, en el primer apartado de este capítulo ya se hizo referencia a ella, a continuación se detallará un poco más para comprender dicho proceso.

La Teoría de los centros múltiples fue elaborada por C. D. Harris y E. L. Ullman, en esta se explica que el desarrollo de centros independientes es el resultado de la combinación de cuatro factores (Zarate, s/f: 158):

1. Cada actividad tiene exigencias concretas de localización: el comercio, finanzas, oficinas se concentran en los lugares de máxima accesibilidad para el conjunto de la ciudad; las fábricas, en lugares donde se puede disponer de amplios espacios abiertos y en la proximidad de puertos u otros sistemas de transporte.
2. Las actividades semejantes tienden a agruparse en unos mismos lugares para favorecer relaciones de complementariedad entre ellas, y para beneficiarse de ventajas de reducción de costos y de mayores facilidades de distribución que se derivan de las economías de aglomeración.
3. Las actividades que se perjudican entre sí, buscan localizaciones separadas.
4. Muchas actividades no pueden pagar elevados precios por ocupar los lugares más accesibles y deseables de la ciudad.

De este modo, surge una ciudad multinuclear, con áreas especializadas funcionalmente que ocupan localizaciones concretas [...] El número de núcleos es variable, resulta de la evolución histórica de cada ciudad y de la forma específica de combinarse en cada una de ellas los factores de localización señalados (*ibid*). También se debe destacar el aporte de la Teoría del Lugar Central, la cual explica el acomodo de los subcentros, de acuerdo con el área de mercado necesaria para la rentabilidad de un bien o servicio se tendrá la distancia a la que se encontrarán los diferentes subcentros que se ubican en la ciudad, determinando también, la cantidad de ellos. En el caso de la delegación Álvaro Obregón un subcentro que obedece a estas características es Santa Fe, ya que no se compite por su localización, abastece la zona poniente de la ciudad, es específico al área de Las Lomas y la de reciente creación Bosques de las Lomas, esto sin competirse con otros centros comerciales ubicados en esta misma localización, como puede ser Pabellón Bosques o Interlomas.

Ambas teorías realizan una explicación general del porqué se tiene una ciudad policéntrica, sin embargo es preciso anotar que en el caso de las ciudades mexicanas hay dos influencias para la conformación de los subcentros, que son compatibles con la Teoría del Lugar Central:

1. Los viejos pueblos. Los antiguos poblados que se encontraban fuera de la ciudad poco a poco fueron incorporándose a la misma y funcionaron como centros a partir de los cuales se comenzó el crecimiento de esa parte de la ciudad. Ejemplo de esto son Tacubaya y San Ángel, que se encontraban en la periferia de lo que era la ciudad de México y tenían una actividad comercial considerable, éstos al conectarse con el resto de la ciudad, comenzaron su crecimiento y actualmente conforman subcentros para la población que vive en el sur-poniente de la ciudad.

2. Los centros de colonia populares. Las colonias populares conforme aumenta su consolidación y se establecen los llamados mercados, que por lo general se encuentran en el centro de la colonia, o al menos sobre las avenidas que dan acceso a dichos asentamientos, al paso del tiempo comienzan a concentrar alrededor de ellos pequeños locales que van creando una aglomeración comercial, que lejos de competirse, se complementan.

Lo anterior resulta de utilidad para comprender la estructura urbana de la zona de estudio, ya que San Ángel, Tacubaya y Mixcoac juegan un papel importante como núcleos estructuradores del resto de la delegación Álvaro Obregón.

7. Factores que inciden en la localización del uso de suelo industrial

La definición de industria muchas veces suele parecer fácil, ya que inmediatamente se asocia con la imagen de una fábrica, aunque en algunos casos, más claramente en el turismo se le suele considerar una industria (industria turística), por lo cual es preciso detallar lo que se entiende por industria.

Para Hamilton y Linge (citados por Valverde, 2003: 124) “la actividad industrial implica las tareas que se llevan a cabo en la fábrica, mediante las cuales se procesan o transforman materiales, por medios mecánicos o químicos, dando como resultado productos apreciados por la sociedad”, en esta definición se menciona una de las características más importantes de la industria: la transformación de materiales para obtener bienes que son consumidos por la sociedad. Esta transformación lo que hace es agregar valor a un producto, por lo que “la actividad industrial es un proceso de valor agregado” (*ibid*).

Como ya se hizo referencia anteriormente, la idea de industria se suele asociar a una fábrica, sin embargo, existen talleres pequeños que se consideran parte de la actividad industrial debido al contexto económico en que se encuentran, tal es el caso de México, en que estos talleres dan trabajo a una parte de la población económicamente activa y que pueden llegar a ocupar una superficie considerable que debe tomarse en cuenta.

Acerca de la localización de este uso del suelo se han realizado diferentes teorías por lo que se habla de teorías clásicas de la localización industrial y que en ocasiones se considera que han perdido validez, puesto que al pasar del esquema fordista al llamado posfordista (flexibilidad) se han perdido

elementos que eran considerados característicos de la industria, A continuación se estudiará cuáles son los elementos a considerar para la localización de este uso del suelo.

7.1. La naturaleza de la producción y el mercado al que se destina la producción

Para las industrias ligadas a otras actividades (comercio y servicios) en el centro de la ciudad, y para las que abastecen a mercados locales, la localización en términos de cercanía a dicho mercado será un elemento a considerar por el empresario para definir dónde se ubicará la planta industrial, en virtud de que la cercanía a otras actividades complementarias es necesario en el primer caso; y en el segundo estar cerca del cliente es fundamental. Aquí toca destacar la presencia de gran número de industrias (pequeños talleres) que se presentan en colonias populares de ciudades de países subdesarrollados, es decir cerca de un mercado local pero que además tienen la particularidad de estar, por lo general, asociadas a la habitación del empresario y de los obreros que en ellas trabajan (*ibid*: 137).

En cambio cuando el ámbito de mercado se amplía y se hace de carácter nacional o internacional entonces la localización estará en función de un acceso rápido al transporte y rutas de circulación, generalmente se localizan en los suburbios industriales, dotados de una buena infraestructura vial (*ibid*).

7.2. Valor del suelo

La actividad industrial, por lo general requiere grandes extensiones de suelo (la extensiva), con excepción de la intensiva la cual se puede localizar hasta en el centro de la ciudad, por lo que no puede pagar suelo caro, el cual se encuentra preferentemente al interior de la ciudad, esto provoca que los lugares que escoja para su localización tiendan a la periferia, que es donde el valor del suelo es más barato. Esto explica el que en la delegación Álvaro Obregón se encuentre industria que ocupa grandes extensiones de suelo y debe su localización a que se encontraba en la periferia de la ciudad de México.

7.3. Transporte y accesibilidad

La ubicación del uso del suelo industrial estará orientada ya sea hacia las materias primas o hacia el mercado, dependiendo de la atracción que más influya en la reducción de costos, así se pueden tener industrias que se ubican cerca de donde se encuentra la materia prima, ejemplo de esto es la industria extractiva para materiales de construcción, las cuales buscan ubicarse próximas a las minas de arena y grava que son los insumos para la elaboración de cemento, tabique, ladrillo, entre otros.

Este factor ha tenido tal peso que incluso una buena parte de la estructura industrial de una ciudad se explica por la presencia de rutas y terminales del ferrocarril. Ella definió a finales del siglo XIX y principios del XX una gran zonificación de usos del suelo: por un lado zonas industriales y de habitación para obreros y por el otro zonas habitacionales para clases medias y acomodadas (*ibid*: 140).

7.4. Normatividad

De acuerdo con Kivell es una herramienta del Estado que por lo general llevan a cabo gobiernos locales a través de planes locales que indican en dónde se debe permitir el desarrollo de los distintos usos del suelo y en qué forma se debe dar. El impacto de la normatividad en la estructuración del espacio intraurbano se ha dado recientemente y de manera particular, ha influido en la relocalización de la industria contaminante dado que una parte de ella está asociada a políticas ambientales, cuya preocupación ha estado centrada sobre todo en la contaminación de aire y agua. En las áreas urbanas la preocupación medioambiental se ha traducido en el diseño de políticas para descentralizar la industria contaminante, asimismo se ha restringido o limitado el establecimiento de la industria dentro de la ciudad interior (*ibid*: 142).

7.5. Inercia de la actividad industrial

“Un cambio de localización de la industria representa costos de relocalización, que no se recuperan porque forman parte de la inversión fija, es por ello que algunas industrias prefieren seguir manteniendo una localización en el interior de la ciudad, ello a pesar de algunas molestias en cuanto al tránsito intenso que se presenta en la ciudad” (*ibid*: 142-143). Además se puede dar el caso de que la relocalización resulte más costosa que las externalidades negativas que afectan el funcionamiento de una fábrica, por lo que se mantiene en el interior de la ciudad. “En otros casos nuevas industrias producto de la reconversión industrial se benefician al instalarse en plantas abandonadas en zonas centrales e intermedias de la ciudad, bajando de esta manera sus costos de instalación. Además, por la propia expansión física de la ciudad, una industria establecida en su periferia hacia el final de siglo XIX, si persiste todavía en el mismo lugar, hoy tendrá una localización bastante central, de tal suerte que los factores locacionales iniciales para esa misma industria fueron válidos para ese momento, pero difícilmente lo serán para el momento actual” (*ibid*).

En el caso de la delegación Álvaro Obregón se encuentra industria con estas características, que permanecen en la ciudad de México por la existencia de la materia prima, aunque la normatividad ha provocado que algunas fábricas salgan de ésta para dar paso a otros usos de suelo que no necesariamente tiene que ver con la industria.

El estudio de estos factores de localización para el uso del suelo habitacional, comercial, de servicios e industrial serán de utilidad para poder comprender la estructura urbana de la zona norte de la delegación Álvaro Obregón, sin embargo no resultan suficiente para poder estudiar los procesos de reestructuración en dicha zona, por lo cual se tomará la teoría realizada sobre el mercado inmobiliario.

8. Mercado Inmobiliario

El estudio del mercado inmobiliario es amplio y a la vez complicado, ya que existen diferentes enfoques a partir de los cuales se aborda este tema, además de que en México sólo se han realizado

trabajos enfocados a estudios de caso. Sin embargo, a continuación se mencionarán solamente sus generalidades sin profundizar en la complejidad del presente.

8.1. Definición de mercado inmobiliario

Como ya se mencionó existen diferentes enfoques para estudiar el mercado inmobiliario, debido a esto existen varias definiciones de este concepto, pero en el presente trabajo se considerará la definición proporcionada por B. Goodall (1977: 91), quien lo define como “un mecanismo esencialmente de transacciones realizadas entre 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 y disfrute, como vivienda o como locales o emplazamientos comerciales e industriales”.

En esta definición se distinguen claramente los actores participantes en este sector del mercado: el propietario y el arrendador, que pueden adoptar la forma de sujeto o empresa y que representan a la oferta y demanda, respectivamente.

Sin embargo, las transacciones no son simples, ya que se debe considerar que la “mercancía” que está en juego posee ciertas características que se tienen que tomar en cuenta, principalmente “suelen ser tres los bienes que son objeto del comercio en el mercado inmobiliario urbano –suelo, edificaciones y localización-, pero en cada operación concreta hay una sola transacción y un precio único” (*ibid.* 93); “los bienes inmobiliarios son muy durables, lo que implica que la mayor parte de las operaciones de compra y venta que se llevan a cabo se realizan en inmuebles construidos en el pasado y sólo una fracción pequeña es construcción nueva (Rothenberg, citado por Kunz, 1995: 23); “los inmuebles son bienes de alto valor, por lo que en la mayoría de los casos se requiere de créditos hipotecarios, esto hace al comportamiento del mercado muy sensible a la situación macroeconómica, y en especial, a las políticas crediticias y al acceso al crédito” (*ibid.* 24).

8.2. Función del mercado inmobiliario

El mercado inmobiliario ejerce una función dentro de la ciudad, ésta la realiza a través del mecanismo de asignación de precios, ya que a través de éste se distribuyen y asignan los recursos para realizar inversiones inmobiliarias, del mismo modo, dentro de la competencia por un inmueble establece qué usuario será el que obtenga la disponibilidad del mismo, este sería el que tenga mayor capacidad de pago; pero también entran en competencia los diferentes usos de suelo de la ciudad y como ya se mencionó el comercio es el que tiene una mayor capacidad de pago para los inmuebles que tienen una mejor localización dentro de la ciudad.

8.3. Determinación del precio de los inmuebles

En un funcionamiento óptimo del mercado la determinación del precio de un inmueble se establece por ciertas circunstancias que no precisamente responden a la realidad, entre ellas destacan las siguientes:

a). Existe un cierto número de compradores y vendedores que poseen un conocimiento perfecto de las condiciones del mercado,

b). las unidades inmobiliarias son homogéneas y el número de operaciones es suficiente para que se establezca un mercado de forma continuada a lo largo del tiempo,

c). los bienes raíces se compran y venden mediante la libre contratación de las partes y estas transacciones no están sometidas a restricciones legales ni sociales, ni se da intervención alguna del Estado para influir sobre los precios. (Goodall, op.cit.: 98)

Una vez anotadas estas consideraciones la determinación del precio máximo y mínimo será fijado por los dos actores que intervienen: el dueño del inmueble (que constituye la oferta) y el posible arrendador del mismo (que conforma la demanda), así el posible comprador se fija un valor para el inmueble que desee adquirir, sin embargo cada inmueble posee un precio máximo que es fijado por un comprador en concreto que estará dispuesto a pagar cierta cantidad por la propiedad o el uso de ese inmueble; por su parte, el dueño del inmueble posee el poder de decisión de a quién se le va a otorgar el derecho de propiedad o uso del bien con base en la ganancia que espera percibir de ello. El futuro comprador o usuario se fija un precio máximo que es el que está dispuesto a pagar por dicho bien.

Los vendedores (que también constituyen la oferta) en potencia hacen valoraciones subjetivas de sus propiedades, estableciendo precios mínimos, a los que estarían dispuestos a deshacerse de aquéllas. Este valor mínimo se verá influido por el importe actual del ingreso o satisfacción que el posible vendedor esté obteniendo de su finca, por los precios en venta que tengan otros inmuebles análogos o comparables al suyo y, en el supuesto de que se trate de un dueño ocupante del inmueble, por el coste que suponga para él el traslado y nueva instalación en otro equivalente. (*ibid.*: 100-101).

Así entre esos dos límites se fijan los precios, sin embargo hay que reconocer que el mercado no opera así, en la mayor parte de las veces no se tiene un completo conocimiento del mismo, por lo que es preciso recurrir a expertos en este tema (agencias inmobiliarias); además de que el Estado participa en el mercado, tanto del lado de la oferta como de la demanda, regulando los usos del suelo, las intensidades, etc.

8.4. Estructura del mercado inmobiliario

Hasta este momento no se había abordado el tema de los submercados, los cuales tienen un papel importante porque son los encargados de articular el mercado, los cuales “están definidos, en primer lugar por el tipo de inmueble y después, por su localización y por sus características estructurales y de acabados” (Kunz, op.cit. 23).

Para Kunz la respuesta para comprender la conformación de los submercados y las conexiones entre ellos se encuentra en el concepto de *sustituibilidad*, que consiste en que “los inmuebles son sustituibles entre sí cuando se convierten en alternativas reales para un comprador potencial, de ésta manera son comparados, entran en competencia e interactúan. El posible comprador tiene que evaluar el paquete de beneficios que cada inmueble ofrece. Si, por el contrario, los inmuebles no son sustituibles no entran en consideración del comprador y no interactúan con los que sí lo son, en este caso forman parte de otro submercado (*ibid.* 25).

Una forma de dividir entre submercados es a partir del tipo de inmueble, las conexiones (sustituibilidad) entre oficinas, viviendas, naves industriales, locales comerciales, etc. son muy débiles y por lo tanto la interacción también, por lo que constituyen submercados distintos. No obstante al interior de cada uno de ellos la delimitación de cada submercado no es sencilla, en primer lugar entra en consideración el paquete completo de atributos, incluidos los de localización, que a final de cuentas puede ser reducido a un componente de precio-calidad, composición que resulta útil pero altamente subjetiva por la diferente valoración que se puede hacer de cada atributo (*ibid.*: 25).

Por otro lado, el conocimiento del mercado inmobiliario de una ciudad tiene la función de ser un indicador que ayuda a identificar procesos de reestructuración urbana y para esto se requiere del concepto de “actividad del mercado”, el cual “se refiere a la dinámica de la oferta y la demanda, un mercado activo es aquel en que la demanda absorbe o compra la oferta que es puesta en el mercado, en cambio, se dice que un mercado es inactivo, cuando la oferta puesta en el mercado no es comprada por la demanda o lo hace muy lentamente” (Kunz, 2001: 93), esta definición lleva implícita el concepto de tiempo, ya que la absorción depende de la cantidad de ofertas que son adquiridas por la demanda en un lapso determinado.

Para comprender mejor estos conceptos nos basaremos en el cuadro 1.1. el cual analiza la dinámica del mercado relacionada con el *stock* habitacional y que representa la tendencia de transformación de una zona dada de la ciudad. Para analizar esta transformación se requiere de tres indicadores que son: la tendencia de transformación, velocidad de rotación y la absorción.

El primero de ellos se mide por “el porcentaje de oferta respecto al *stock* en un momento dado, un porcentaje mayor significa que un mayor número de inmuebles se está poniendo en el mercado, lo que indica una situación de salida de un tipo de usuario o actividad, este fenómeno puede estar asociado a una desvalorización de los inmuebles, o por el contrario, a una revalorización, en cualquier caso, resulta un desajuste en las expectativas de satisfacción entre el usuario y los servicios que ofrecen los inmuebles-localización” (*ibid.*: 95).

La velocidad de rotación es el promedio que tardaría un inmueble en manos de un propietario, antes de entrar al mercado y ser transferido a otro dueño. Es la relación que existe entre las ventas y el *stock* de inmuebles existentes en una unidad territorial en tiempo real, es decir, el tiempo que tardaría el *stock* de un área en ser vendido, de acuerdo con la proporción de ventas registradas en cierto límite de tiempo.

Por último, la absorción se utiliza “como complemento a los dos indicadores anteriores. La combinación de los tres ofrece gran capacidad de interpretación respecto a la evolución de las áreas o submercados a los que se aplica (*ibid.*).

En el caso de los precios, éstos indican qué dirección tiene el proceso de cambio: hacia la revalorización, declinación o estabilización.

Estos conceptos nos serán de utilidad para comprender mejor los procesos de reestructuración urbana de la delegación Álvaro Obregón y para ello se profundizará aún más en ellos.

Cuadro 1.1. Tendencias de los submercados

Transformación	Rotación	Absorción	Situación probable del submercado
Alta	Alta	Alta	Fuerte proceso de cambio, indica valorización, es un proceso de filtrado hacia arriba.
Alta	Alta	Baja	Fuerte tendencia de cambio y rotación con sobreoferta, la demanda a pesar de ser importante no alcanza a absorber la abundante oferta disponible. Puede estar asociada a un brusco fenómeno de filtrado o a una combinación de submercados en donde uno no se absorbe.
Alta	Baja	Baja	Fenómeno de tendencia al cambio sin respuesta. Gran desvalorización (deterioro), gran especulación o un proceso de filtrado hacia abajo.
Baja	Alta	Alta	No es posible
Baja	Baja	Alta	Fuerte valorización. Se conserva el <i>stock</i> y la demanda reacciona rápidamente a lo que eventualmente se ofrece.
Baja	Baja	Baja	Estabilidad; no hay tendencia de cambio
Alta	Baja	Alta	No es posible
Baja	Alta	Baja	No es posible

Fuente: Kunz, 2001: 96.

9. Reestructuración urbana

Para explicar este tema es necesario hacer notar que el mercado inmobiliario forma parte de estos procesos, principalmente como agente reestructurador y como indicador de los mismos, por ejemplo el proceso de valorización, que será explicado en los siguientes apartados, pero antes de comenzar tiene que quedar claro qué se entiende por reestructuración urbana o, como algunos autores le llaman, reorganización interna.

9.1. Concepto de reestructuración urbana

Se entiende por reorganización interna a las “adaptaciones de aprovechamiento que se hacen respecto de ciertos edificios existentes y la sustitución de otros” (Goodall, op.cit: 346). Como esta definición lo expone son procesos puntuales, es decir, se da en ciertos edificios de ciertas zonas de una ciudad, pero si existe una suma de transformación de los inmuebles se pueden convertir en procesos urbanos.

El inicio de este proceso no es espontáneo, tienen que actuar ciertos factores económicos, políticos sociales y demográficos para que se manifieste en la ciudad. Para que se den tales cambios de uso, generalmente se requiere una transferencia de los inmuebles de unos usuarios a otros, y por tanto, un intercambio de mercado. Y como los cambios de uso no son aleatorios sino concentrados espacial y temporalmente se crean condiciones específicas de mercado en términos del volumen de la oferta, del nivel de transacciones y del nivel de precios (Kunz, op.cit:30).

El origen de la reestructuración se encuentra en los cambios demográficos, económicos, tecnológicos y culturales que se dan en la ciudad y que generan: a) nuevas necesidades de localización de las actividades existentes; y b) nuevas demandas que a su vez suponen nuevas actividades que requieren localizarse en lugares en donde la oferta de esas actividades puede introducirse en el mercado (*ibid*).

Antes de explicar los procesos de reestructuración a corto o a largo plazo se explicarán dos procesos base para poder comprender la reorganización interna: la valorización y su contraparte, la desvalorización que se presenta a nivel intraurbano.

9.2. Proceso de valorización y desvalorización en la ciudad

Para poder comprender ambos procesos tenemos que recurrir al concepto de valor del suelo (el cual ya fue anotado en apartados anteriores), principalmente cómo cambia éste en los ciclos de barrio, que son las etapas por las que pasan las colonias desde su creación, hasta la declinación e incluso el redesarrollo. “Este ciclo esta compuesto por cinco etapas, la primera es el desarrollo residencial de viviendas unifamiliares. Un crecimiento de población rápido esta asociado con esta primera etapa.

La segunda etapa es una transición en la que hay construcción nueva y crecimiento de la población, pero en el que una proporción creciente de nueva vivienda es en apartamentos, así que el promedio de densidad aumenta. Muchas de las construcciones de apartamentos reemplazan las viejas viviendas unifamiliares. La tercera etapa es un estado de “declinación” (down-grading stage) en la que las viejas viviendas (multifamiliares y unifamiliares) están siendo adaptadas para un uso más denso que para el que fueron diseñadas. En esta etapa hay poca construcción actual, pero hay crecimiento poblacional y de densidad por la conversión y la popularización de las estructuras existentes.

La cuarta etapa es de “compactación” del barrio (thinning-out stage), esta es la fase en que la densidad y la ocupación de la vivienda es gradualmente reducida. Mucha de la disminución viene por medio de una declinación en el tamaño de los ocupantes de las viviendas de esos vecindarios. Esta etapa esta caracterizada por poca construcción no residencial y por la disminución de población.

La etapa cinco es la de renovación, en la que las áreas obsoletas de vivienda, después de llegar a la etapa cuatro, están siendo reemplazadas por nueva vivienda multifamiliar. La calidad y el uso efectivo del espacio son mejorados” (Hoover y Vernon, 1982: 157-166). Estas etapas, como afirman los autores no son automáticas, ni existe un límite claro de dónde termina una y comienza otra, además que puede haber barrios que no pasen por todas las etapas y se queden en una fase de estabilización, o por el contrario que lleguen a la renovación sin haber pasado por una intermedia.

De lo anterior se puede deducir cuáles son las etapas de valorización y desvalorización, la primera y segunda nos indican un proceso de valorización, mientras que en la tercera comienza la desvalorización, por lo que el valor del suelo disminuye, esto se corrobora en la cuarta etapa y por último se tiene una revalorización a través del redesarrollo.

Para que se presente el proceso de valorización tienen que ocurrir ciertos acontecimientos, generalmente externos y/o compatibles al área de que se trata, como son:

a) por inversión de capital, la inversión está asociada al mejoramiento de zonas, si no se pretende mejorar y obtener ganancias simplemente no se invierte;

b) el mejoramiento de la accesibilidad, la apertura de avenidas o la ampliación de las ya existentes se ha asociado a procesos de valorización ya que al aumentar el tránsito se vuelven lugares atractivos sobre todo para la actividad comercial y de servicios;

c) introducción o mejoramiento de los servicios recreativos, como ya se revisó en el apartado de renta del suelo existen ciertos sectores de la población que prefieren estar cercanos a los grandes centros recreativos de la ciudad, esto provoca que aumente la competencia por ubicarse en estos lugares y al aumentar ésta también lo hace la renta y esto se refleja en el valor del suelo;

d) la planeación también repercute en el proceso de valorización, sobre todo en el caso de la ciudad de México con las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC) y que actualmente se denominan Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Con la aplicación de estos se fomenta la inversión para mejorar las zonas bajo estudio, aunque se puede dar el caso en que suceda lo contrario, es decir, que se desvalorice, ya que en ocasiones se puede restringir la utilización del suelo que sería más provechoso para cierta zona de la ciudad.

e) otro factor que también se puede considerar son ciertas modas, ya que existen muchos casos en los que algunos personajes reconocidos socialmente frecuentan o habitan ciertas zonas de la ciudad y por imitación se comienza a visitar o a adquirir esa particular área, o simplemente los promotores inmobiliarios le dan a esas zonas un toque de novedad que atrae a la demanda.

Estos son algunos de los factores que pueden provocar que una zona se valore, pero existen otros más, por lo que se puede concluir que la valorización depende de cualquier proceso que remita a una mayor explotación del suelo. Por su parte, la desvalorización es el proceso inverso, por externalidades o por incompatibilidad de usos del suelo, una zona comienza a perder valor, es decir, inicia su depreciación física, estructural y coyuntural que en algunos casos puede llegar hasta el deterioro social, lo cual lleva a obtener un menor beneficio de la explotación del suelo. Una vez entendidos estos procesos se detallará en qué consiste la reestructuración a largo y a corto plazo.

9.3. Reestructuración a corto plazo

El acomodo de actividades a corto plazo se da sobre los inmuebles ya existentes. Esta es la forma de reestructuración interna de los usos de suelo más importante porque es la más sencilla y casi siempre la primera manifestación en un proceso de cambio de uso. Un cambio en el uso del suelo se da cuando, en

una situación de competencia perfecta, una nueva actividad es capaz de pagar más por un espacio que la actividad que ocupa ese espacio (Kunz, 1995: 31-32).

Existen procesos de reestructuración urbana a corto plazo más específicos que son mencionados a continuación: el filtrado (*filtering*), el cual se divide en positivo y negativo, al primero de ellos se le conoce como aburguesamiento (*gentrification*). El estudio de estos procesos es amplio y actualmente existen muchos trabajos sobre ellos, por lo que solamente se mencionan rasgos generales.

El proceso de filtrado (*filtering*) es definido como “el cambio que se produce en el valor real de una casa cuando se permite que pase a manos de unos nuevos ocupantes al ser abandonada por los anteriores” (Lowry citado por Goodall, op.cit: 290).

El filtrado se puede dar en dos direcciones: hacia arriba (*upward filtering*) y hacia abajo (*downward filtering*), “el primero es posible cuando una vivienda cambia de propietario, de un habitante de bajos ingresos a un habitante de altos ingresos; el segundo, es cuando una vivienda pasa progresivamente, a través del tiempo, de ser habitada por población de altos ingresos a habitantes de bajos ingresos” (Yeates, op.cit: 374).

Para que suceda el proceso de filtrado ciertos factores influyen: el suministro de vivienda, el nivel de formación de familias, cambios en los niveles de ingresos, cambios en la calidad de vivienda y cambios en el estilo de vida de los habitantes (*ibid*).

La gentrificación por su parte, “es simultáneamente un fenómeno cultural, social, económico y físico. La gentrificación comúnmente involucra la invasión por parte de grupos de clase media-alta, de vecindarios previamente ocupados por la clase trabajadora y el reemplazo o desplazamiento de muchos de los habitantes originales. Esto involucra la renovación física o rehabilitación de viviendas que frecuentemente estuvieron altamente deterioradas y su mejora de acuerdo con los requerimientos de sus nuevos dueños” (Hammett, citado por Carter, op.cit: 294). Como se puede observar este proceso es un “filtrado hacia arriba”, ya que la clase social que invade es de un nivel más alto y en consecuencia se realizan mejoramientos a las viviendas. Este fenómeno se presenta en las áreas centrales de la ciudad. Debido a los alcances de esta investigación solamente se mencionan estos rasgos generales

9.4. Reestructuración a largo plazo

Este tipo de reestructuración “se da sobre la nueva construcción en las zonas de expansión de la ciudad y sobre el redesarrollo (“redevelopment”). El primer caso supone la comercialización del suelo, es decir, para que se de una nueva actividad, ésta tiene que ocupar un inmueble nuevo sobre un terreno que debió entrar al mercado en algún momento [...] El segundo caso de localización de actividades a largo plazo es el redesarrollo. Este se da cuando la vida económica de un edificio ha terminado (Kunz, op.cit.: 31).

La vida económica de un edificio consiste en que los bienes inmuebles se ven afectados por un ciclo continuo de cambio. Inmediatamente después de terminar su construcción, el edificio puede disfrutar del mantenimiento o incluso del aumento de su valor. Esta fase va seguida de otra, durante un largo período de tiempo, caracterizada por la necesidad de conservación ya que el inmueble se va

deteriorando, por lo que está en proceso de depreciación, y debido a los cambios producidos en su entorno o barrio, que pueden crear una oportunidad favorable para que el inmueble cambie de propietario cuando aparezca un adquiriente en potencia que ofrezca por su aprovechamiento un precio superior al que pagan sus ocupantes, además de absorber los costos por demolición y construcción, se procederá al redesarrollo (Goodall, op.cit: 348-349). Para que se lleve a cabo el redesarrollo, entonces depende del valor de la construcción y el valor del suelo, donde este último debe ser superior al primero, por lo que la vida económica de un inmueble es aquel período de tiempo durante el cual la edificación tiene un valor mayor que el del terreno sin construcción.

El llegar a la decisión de demoler un edificio no es sencillo, se tiene que considerar que la actividad futura dejará mayores rentas que las que se perciben previo al momento del redesarrollo, por lo que el uso futuro debe ser más intensivo puesto que además de los costos de desarrollo del edificio se suman los costos por demolición.

El desarrollo de este capítulo nos ayudará a comprender mejor los factores de localización de los diferentes usos del suelo de la zona norte de delegación Álvaro Obregón y comprender su estructura urbana, además de identificar los procesos de reestructuración urbana que está viviendo esta zona de la ciudad de México.

A continuación se describirá el proceso de formación de la delegación Álvaro Obregón y algunas generalidades de la misma.

CAPÍTULO II. METODOLOGÍA

El presente trabajo se enfoca al estudio de la estructura urbana de la zona norte de la delegación Álvaro Obregón, ya que el abordar la entidad en su conjunto resulta complicado por la gran extensión que tiene, además de su complejidad social y económica. La delimitación de esta zona es la siguiente: al norte por las avenidas Observatorio y Constituyentes, al oriente por el anillo periférico, al poniente con la delegación Cuajimalpa y al sur por la barranca de Tarango, la cual constituye un límite natural, además de la avenida Barranca del Muerto.

1. El trabajo de campo

Una vez delimitada la zona de estudio, de acuerdo con el objetivo principal de esta investigación, que es conocer la distribución de los usos del suelo en el área de estudio, para lo cual se procedió a la realización del levantamiento de uso del suelo, el cual atravesó por dos etapas:

- a) Primeramente se obtuvo la traza urbana del Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática del año 2000 para poder registrar la información manzana por manzana. Además se complementó con la Guía Roji del año 2002 la cual fue de utilidad para se realización de los diferentes recorridos de campo.
- b) Para el levantamiento del uso del suelo se consideraron el uso dominante y los dos siguientes más importantes, de acuerdo con la tipología que se detalla en el siguiente apartado, siempre y cuando representaran al menos el 20% de la superficie de la manzana. En el caso de las avenidas principales el porcentaje mínimo se redujo dependiendo de la importancia de la actividad comercial y de servicios, ya que éstas se localizan de manera incipiente.

Estos recorridos de campo se realizaron de marzo a mayo de 2003, sin embargo se hacían recorridos puntuales en las zonas que estaban presentando cambios, tales como el polígono Carola, el área del distribuidor vial San Antonio y el área del Programa Parcial Santa Fe. Estos recorridos especiales se realizaron hasta el mes de marzo de 2004.

1.1. La tipología del levantamiento de campo

Los directores del proyecto Reestructuración Urbana y Mercado Inmobiliario con base en diferentes autores que estudian los tipos de vivienda, comercio, servicios e industria realizaron una tipología enfocada a las ciudades mexicanas. Dicha clasificación es la siguiente.

1.1.1. Uso Habitacional

Para la clasificación de la vivienda se consideraron cuatro dimensiones: tipo de producción de la vivienda: formal, de promoción pública e informal, nivel de ingresos de los usuarios, tipo de inmueble donde se asienta: unifamiliar o plurifamiliar y grado de conservación del inmueble habitacional (González, 2003: 190), de acuerdo con éstas se tienen ocho subtipos: vivienda muy buena, buena, regular, interés social, económica, precaria, antigua y vecindades ex profeso. A continuación se especifica cada uno de ellos.

Vivienda muy buena

Se trata de viviendas de promoción privada, ocupada por población de altos ingresos. Ocupan grandes extensiones de terreno, su proyecto arquitectónico es de buena calidad e incluye detalles especiales; los materiales utilizados son de buena calidad, controlados y de lujo, algunos de éstos pueden ser importados (detalles en cantera en los muros exteriores, el portón, rejas y protecciones de hierro forjado), pueden tener claros grandes, en general los acabados son de excelente calidad (IIIGCEM, citado por González, *supra*: 197). En la mayoría de los casos la construcción es realizada por encargo, pero también puede ser producida por empresas constructoras con especialistas, principalmente autofinanciadas. En el área de estudio se encuentra en el área del Programa Parcial Santa Fe.

Vivienda buena

Cuentan con proyectos arquitectónicos funcionales y de calidad; los materiales empleados en la construcción son de buena calidad; la distancia promedio de los claros es de seis metros o más (*ibid*); son inmuebles autofinanciadas y en su construcción participan empresas constructoras. Al igual que en el caso anterior, su localización en la zona norte de la delegación Álvaro Obregón es en Santa Fe y en algunas colonias que la rodean.

Vivienda regular

Se trata de inmuebles que cuentan con un proyecto arquitectónico definido y funcional; los materiales empleados en la construcción son de media o buena calidad, en este caso los claros promedio pueden ser de cuatro metros, en la mayoría de los casos la superficie de construcción es mayor a 150 m² (*ibid*); en su promoción pueden intervenir empresas constructoras o también puede ser por encargo, supervisado por un profesional; generalmente son realizados con financiamiento bancario o estatal, o bien por autofinanciamiento. El fraccionamiento Colinas del Sur es un claro ejemplo de este tipo de vivienda.

Vivienda de interés social

Se refiere a los espacios habitacionales que fueron promovidos directamente por el Estado a través de sus distintos organismos o a través de financiamientos de interés social. Cuentan con un proyecto arquitectónico típico definido, con materiales económicos, ejecución de media calidad (incluye muros de tabique común o vidriado, los recubrimientos interiores son casi siempre aparentes y los exteriores pueden ser aparentes con pintura o bien incluir algún aplanado afinado; la herrería es de perfiles

económicos de aluminio blanco o tubular de fierro); construcción en serie a corto plazo por empresas particulares u oficiales, incluye financiamiento estatal o bancario (*ibid*). Una de las características fundamentales de identificación es que frecuentemente forman condominios y se agrupan en unidades habitacionales de tamaño variable. En muchas ocasiones el nombre de la unidad habitacional incluye el organismo gubernamental que promovió su desarrollo: IMSS, FOVISSSTE, DDF, Infonavit, etcétera (González, 2003: 193-196). Las Unidades Habitacionales de Santa Fe y Plateros y más recientemente las construidas por empresas privadas, como DEMET San Antonio ejemplifican este tipo de vivienda.

Vivienda económica

Son inmuebles que no cuentan con un proyecto arquitectónico o, si lo tienen, está parcialmente definido; los materiales empleados en su construcción son económicos y la ejecución es de baja calidad (los muros son de tabique o tabicón con cadenas y castillos de concreto; cuando existe recubrimiento exterior es de mezcla –mortero, cemento-); los claros en general son menores de 3.5 metros (IIIGCEM, citado por González, supra) y son viviendas autoconstruidas y autofinanciadas en largos periodos de tiempo. La principal característica para diferenciar este tipo del precario (infra) es que el material en el techo es de losa, esto señala, además del mejoramiento de la vivienda, que el propietario tiene mayor seguridad sobre la tenencia del predio, por lo que puede realizar mayores inversiones en el inmueble (González, supra: 193). Este es el tipo de vivienda que predomina en el área de estudio, algunas de las colonias más importantes son: Olivar del Conde, La Mexicana y Puerta Grande.

Vivienda económica plurifamiliar

Esta tipo de vivienda forma parte del proceso de urbanización irregular. La estructura de la vivienda es como de vecindad (un pasillo central y las viviendas a los costados), el tipo de tenencia es en arrendamiento. Se realiza una categoría especial, por que a pesar de que la gente que las habita las conoce como vecindades, su origen no es propiamente el de las viejas vecindades producto de la subdivisión de las grandes casonas del centro de la ciudad. Por su localización se puede confundir con la vivienda económica habitada por familias extendidas, pero el hecho de que sus habitantes no tienen lazos familiares, es la característica principal para denominarlas plurifamiliares. Dentro de la zona de estudio se ubican en colonias como Olivar del Conde y Alfonso XIII.

Vivienda precaria

Se trata de inmuebles construidos con materiales no permanentes, sin un proyecto arquitectónico definido, a través de procesos de autoproducción. Una de las características fundamentales que identifican la amplia gama de inmuebles que pueden agruparse en este nivel, es que el material en el techo de la vivienda no es de losa; puede ser de lámina y cartón, asbesto u otro tipo de material (*ibid*).

Vivienda antigua

Debido a que existen actualmente en la ciudad de México grandes áreas donde persisten múltiples construcciones antiguas, tanto en el área central como en varios de los pueblos que antiguamente rodeaban a la ciudad y que actualmente se han integrado físicamente a la mancha urbana, fue necesario incorporar un apartado en la tipología que incluyera otros criterios para clasificar los edificios habitacionales cuya principal característica es la antigüedad. En términos operativos era necesario

establecer un límite temporal a lo que debe reconocerse como vivienda antigua, ya que esto permitirá una adecuada clasificación de los inmuebles. Por lo tanto se determinó establecer el año de 1930 como el límite aproximado para definir a la vivienda antigua (González, supra: 197). En las colonias Molino de Rosas y Alfonso XIII se conservan algunas casas con estas características.

Para cada uno de los subtipos se consideró el tipo de inmueble: unifamiliar y plurifamiliar, además del grado de conservación, el cual está clasificado en: normal, deteriorado y ruinoso. El deterioro normal puede mostrar el daño causado por el uso cotidiano en acabados e instalaciones; algunos de los rasgos que permiten identificar esta condición es la presencia de humedad en las paredes o bien la necesidad de pintura, entre otros, aunque no necesariamente deben presentarse estas características (*ibid*: 202).

Inmuebles deteriorados. En este caso se trata de inmuebles que necesitan de reparaciones mayores. Entre las características que identifican este estado de conservación se encuentran: herrería corroída, aplanados deteriorados o caídos, en los muros pueden observarse pequeños agrietamientos y una proporción significativa de losetas o lambrines desprendidos, las instalaciones pueden tener defectos relevantes (*ibid*).

Inmuebles ruinosos. Son inmuebles que no están en condiciones habitables debido a que presentan grandes niveles de deterioro en la estructura, instalaciones y acabados. La condición básica para que un inmueble sea clasificado aquí es el daño o debilidad estructural, lo que implica que su corrección sería muy costosa e implica cierto riesgo en su ocupación (*ibid*).

Otra característica a considerar en el trabajo de campo para el uso habitacional es el grado de consolidación, para lo cual sólo se determinó si esta en proceso o consolidadas, el primero se refiere a que las viviendas autoproducidas, ya que si bien cuentan con techo de loza, todavía carecen de acabados, además de que los techos presentan extensiones de varillas, las cuales indican que la construcción de la vivienda todavía no concluye. Por otro lado las viviendas consolidadas son aquellas que ya concluyeron con su etapa de construcción.

1.1.2. Comercio

La diferenciación comercial se realiza de acuerdo con los factores de localización que fueron apuntados en el capítulo del Marco Teórico (ver apartado 6.4 del capítulo I). Cabe señalar que ésta se refiere al comercio al detalle, ya que el comercio al mayoreo tiene lógicas distintas. Una primera clasificación del comercio al menudeo es entre el comercio especializado y para todo público.

Comercio especializado

Se dirige a satisfacer demandas de grupos particulares quizá de manera frecuente, y que es poco probable que el conjunto de la población los demande o lo haría de forma muy eventual [...] lo lógica de localización se centra en que tiene que servir a una población particular en dos posibles esquemas: distribuida de manera aleatoria, situación en la cual una estrategia es concentrarse para crear fuerza de atracción y, el otro, una demanda asociada a aciertos tipos de actividad con una distribución no aleatoria, caso en el cual la estrategia es optar por la complementariedad (Kunz, 2003: 69). En la zona

de estudio este tipo de comercio está representado por la venta de materiales de construcción, los cuales se localizan en las colonias donde predomina la vivienda económica.

Por su parte el comercio para todo público, tanto de uso cotidiano como de uso anómalo, debe procurar cubrir la demanda del total de la población de la ciudad atendiendo a dos consideraciones: la jerarquía o frecuencia de demanda del producto y la densidad de demanda (población-ingresos) de tal manera que cada aglomeración asegure sus umbrales o mínimos de demanda (*ibid*). De acuerdo con estas jerarquías se tiene una subdivisión del comercio para todo público, la cual es: regional, local, vecinal y en seguida se explica cada una de ellas.

Comercio regional

Se refiere al que sirve a una parte de la región de la ciudad, ya que ofrecen productos de demanda intermedia como ropa y zapatos hasta productos de demanda anómala como herramienta especializada, muebles, cristalería, entre otros y lo constituyen principalmente las grandes plazas comerciales que cuentan con una o varias tiendas ancla (*ibid*: 69-70). El centro comercial Santa Fe es el claro ejemplo de este tipo de comercio, cuyas tiendas departamentales principales son: Liverpool, Palacio de Hierro y Sears.

Comercio local

Es el que se realiza con mayor frecuencia que el anterior y puede incluir alimentos en compras semanales o quincenales, ropa y calzado convencional, algunos electrónicos y muebles individuales, entre otros, en este rubro se encuentran las tiendas de autoservicio y los mercados públicos planeados (*ibid*: 71-72). Ejemplos de éstos son las diferentes tiendas Bodega Aurrera y Gigante, además de los mercados de algunas colonias como Cristo Rey, Olivar del Conde y Molino de Rosas.

Comercio vecinal

Tiene un alcance limitado por lo que ofrece productos básicos de alta frecuencia de compra, por su naturaleza se podría pensar que están siempre dirigidos al acceso peatonal, sin embargo, pueden llegar a ofrecer facilidades para los automovilistas. La mayor parte de la oferta está constituida por alimentos y puede complementarse con otros bienes de consumo regular (*ibid*). Este tipo de comercio se localiza en las avenidas principales de la zona de estudio.

Comercio de conveniencia

Este es el menor nivel de la jerarquía. Es un tipo de comercio que busca satisfacer las demandas espontáneas ofreciendo productos de dulcería, cigarros, refrescos y otras bebidas, aunque también puede satisfacer demandas de algunos productos alimenticios básicos (*ibid*). Este tipo de comercio debido a la escala de manzana que se utilizó no es representativo, sin embargo se menciona para tener un mejor entendimiento de la tipología.

1.1.3. Servicios

Una primera diferenciación de los servicios es, como se apuntó en el apartado 6.5 del Marco Teórico, según el agente que los ofrece, que puede ser el Estado, a los que se conocen como servicios públicos, o bien pueden ser ofrecidos por particulares, también denominados servicios privados (Barrios, 2003: 93).

Servicios públicos

Los servicios públicos pueden dividirse de muchas maneras, un ejemplo de ello es de acuerdo con el tipo de servicios –educativos, municipales, de salud, etc. –, éstos fueron empleados para la realización del trabajo de campo y en específico para su procesamiento en el Sistema de Información Geográfica.

Servicios privados

Se puede clasificar a los servicios privados, es decir, los que son ofrecidos por particulares, en finales e intermedios; los primeros son aquellos en los que hay un contacto directo con la demanda, como escuelas, deportivos y hospitales, e intermedios los que sirven a otras actividades económicas y generalmente forman parte de las actividades de administración, como los servicios contables, jurídicos, de informática, de limpieza, etc. (*ibid*: 100)

Los servicios personales finales se refieren “a aquellas actividades económicas que proporcionan bienestar a los individuos, al realizar tareas que éstos necesitan para su desarrollo o confort físico, crecimiento intelectual, esparcimiento, seguridad personal o de sus bienes, mantenimiento de sus pertenencias y otras por las cuales se paga directamente al prestador, aún cuando sea mediante facilidades financiera” (*ibid*).

Los servicios intermedios, como ya se mencionó, “son aquellos dirigidos a contribuir al proceso de producción de bienes o de otros servicios, también son ofertados por productores privados, sin embargo, la diferencia con los servicios finales es el tipo de consumidor, que en este caso no es un individuo consumidor final, sino una empresa, para la cual el servicio es un insumo en su proceso productivo” (*ibid*: 102-103).

En el caso de los servicios finales, además se consideró la clase o tipo de actividad que desarrollan, por lo que se distinguieron los siguientes:

- **Financieros.** Son actividades vinculadas con activos intangibles y con la sesión temporal de derechos de propiedad de bienes de capital fijo, también realizan intercambio de símbolos de valor (dinero, acciones, valores y pólizas, entre otras). Las actividades más frecuentes son las crediticias, el mercado bursátil y los seguros y fianzas, así como las actividades de la Banca central (*ibid*: 107).
- **Recreativos.** Son actividades que están destinadas a proporcionar diversión o recreación a sus usuarios,. Existe una amplia variedad de servicios recreativos: engloban desde un

atractivo paisajístico, natural o cultural, hasta un pequeño local en un centro comercial, pasando por estadios y auditorios (*ibid*: 110).

- De salud. En este grupo se concentran no sólo hospitales o clínicas, sino también incluye una amplia diversidad de actividades, desde los pequeños consultorios y laboratorios de análisis clínicos hasta institutos nacionales de investigación y atención médica (*ibid*: 111).
- Educativos. Se refieren a todas aquellas actividades relacionadas con la educación en todos los niveles. (*ibid*: 107)

1.1.4. Industria

Se puede empezar la tipología considerando cuatro tipos de industria: central, local, interior y periférica, partiendo básicamente de la localización que ellas guardan dentro de la ciudad de México (Valverde, 2003: 158).

Industria central

Este tipo de industrias, como su nombre lo señala, tiene una localización central dentro de la ciudad, en virtud de que se beneficia de esa localización al requerir complementarse con los usos del suelo comercial y de oficinas para poder ser rentable, pero sobre todo porque su producción es demandada por el mercado que genera la actividad comercial y de servicios presente en dicha área. Se trata de industrias que producen básicamente productos finales. Asimismo, para ellas es importante contar con mano de obra, facilitando su localización central el acceso a ella (*ibid*: 159-161). Debido a que el área de estudio tiene una ubicación periférica, este tipo de industria no fue considerada.

Industria local

Generalmente se da en sociedad al uso del suelo habitacional en donde se genera su demanda, o bien está asociada con otras actividades como el comercio y los servicios. Se trata por lo general de pequeños talleres, ocasionalmente se desarrolla en naves pequeñas en inmuebles construidos *ex profeso*, pero también pueden encontrarse en accesorias cuyo destino era el uso comercial (*ibid*: 163). Ejemplo de este tipo de industria son los pequeños talleres de herrería y torno que se encuentran en las colonias donde predomina la vivienda económica, como Olivar del Conde y Santa Fe Pueblo.

Industria interior o interna

Se trata de un tipo de industria que, como su nombre lo indica, se sitúa hacia el interior de la ciudad. Se trata de industrias medianas y hasta grandes que no necesariamente están orientadas a un mercado nacional, pero de ninguna manera su producción se destina a un mercado local, y al menos sería coextensivo a la ciudad (*ibid*: 165).

Industria periférica

Es una industria que por sus grandes dimensiones y su necesidad de espacio para el almacenamiento de insumos y productos elige emplazamientos en la periferia de la ciudad, en busca básicamente de suelo barato y lotes grandes. Muchas de ellas son industrias que manufacturan

productos intermedios, o bien ensamblan los productos de este tipo de industria para obtener bienes finales, caso en el cual requieren las ventajas de las economías de aglomeración y de facilidades en el transporte (*ibid*: 166). La industria de fabricación de muebles para oficina, localizada en la colonia Tolteca, es ejemplo de este tipo de industria.

Industria periférica atrapada

Se trata de industrias de naturaleza periférica y una misma localización original que han quedado “atrapadas” en el interior de la ciudad como consecuencia del crecimiento urbano, para las que se ha presentado el fenómeno de la inercia de la localización industrial y que al mismo tiempo han adquirido una serie de derechos que las hacen relativamente inmunes a la normatividad. La reubicación hacia la periferia urbana o a parques industriales idóneos a su naturaleza es muy difícil por los altos costos perdidos en las inversiones fijas (edificios especiales, instalaciones, ciertos tipos de maquinaria, algunas veces infraestructura de transporte como los escapes de ferrocarril, etc.). La industria cementera que todavía se mantiene en la zona de estudio ejemplifica esta clase de industria.

2. Procesamiento de la información

Durante los recorridos en campo, los usos del suelo eran plasmados en una matriz de acuerdo al orden del uso: primario, secundario y terciario. Dicha matriz se empleó para facilitar el procesamiento de la información.

Posteriormente, la información recabada fue procesada en el Sistema de Información Geográfica Arc View versión 3.2, en el que se realizó la base de datos georeferenciada, donde se encontraban los campos para cada una de las manzanas del áreas de estudio, en los cuales se ingresaba la información de las claves de Área Geoestadística Básica, usos (primario, secundario y terciario), tipos de inmueble, grado de consolidación, deterioro y tendencias de reestructuración, esta última fue resultado de las observaciones realizadas durante los recorridos de campo.

Para tener una homologación de las diferentes tesis que se realizaron en el proyecto RUMI, la captura de la información se realizó con base en claves de cada uno de los usos. Cuando se terminó el procesamiento de la información se realizaron los tres primeros mapas de esta investigación: usos primarios, secundarios y terciarios, los cuales se interpretaron en el cuarto capítulo. Sin embargo se realizaron otras bases georeferenciadas a diferentes escalas, las cuales sirvieron para la elaboración de los mapas de épocas de crecimiento y vialidades.

El mapa de tendencias de reestructuración urbana, como ya se mencionó, se realizó por la observación en campo, sin embargo, el considerar los precios de los inmuebles que se encuentran en venta, son un elemento importante para poder determinar dichos procesos. Para obtener tal información, se realizó un estudio de mercado inmobiliario, el cual consistió en la realización de investigaciones hemerográficas, principalmente en la sección de anuncios clasificados del periódico El Universal, Segundamano y páginas de internet de inmobiliarias.

Cada oferta era registrada y se conformó una base de datos para compararla con la información del estudio de mercado realizado en 1993 para la ciudad de México, y de acuerdo con éste comprobar las áreas en valorización y desvalorización.

3. Revisión estadística

La presente investigación presenta un pequeño análisis estadístico de la delegación Álvaro Obregón en su conjunto, la cual tiene como base la información del XI Censo General de Población y Vivienda 2000. Además se consultaron los censos respectivos desde los años 1921 a 1980, esto para obtener la información de la colonias que existían, de la población total y las densidades.

Por parte del INEGI fue proporcionada la información censal por Área Geoestadística Básica de la delegación Álvaro Obregón en formato digital, que junto con la información del censo de 1990 por la misma unidad territorial, fue de utilidad para conformar una base georeferenciada con todas las variables censales, de las cuales se eligieron algunas para la construcción de tres índices: crecimiento poblacional, relación de habitantes por vivienda y un índice socioeconómico para el año 2000, lo cual se detalla en los primeros apartados del cuarto capítulo.

Para la realización del breve estudio sobre el área del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa Fe, se consultaron algunos planes elaborados por Servicios Metropolitanos (SERVIMET), la cual es la encargada de la administración de esta zona de la ciudad de México, además del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa Fe, elaborado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Esta información se complementó con algunos artículos publicados en diversas revistas. Una fuente que es importante para el mejor conocimiento que se obtuvo de esta área fue la entrevista realizada a la Mtra. Noemí Stolarski, quien participó desde el origen y la puesta en marcha del proyecto hasta las últimas negociaciones que se realizaron de los terrenos.

CAPÍTULO III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN

En el presente capítulo se abordarán los antecedentes que serán de utilidad para poder comprender la estructura urbana de la zona de estudio, pero como ésta no se encuentra aislada, primeramente se abordará el tema (de manera concisa), del proceso de urbanización de la Ciudad de México y con base en éste se analizará el desarrollo que ha tenido la delegación Álvaro Obregón; posteriormente se abordará la historia de la misma que servirá de antesala para poder comprender el proceso de estructuración de esta parte de la ciudad; y, por último, se realizará una descripción actual de la zona de estudio basándonos primordialmente, en información estadística.

1. Proceso de urbanización del Distrito Federal

Para el estudio de este tema existe una gran cantidad de información, de hecho, existen libros que se enfocan específicamente en este tema, pero como la presente investigación no se enfoca en toda la ciudad de México, sino solamente en una pequeña parte de ella, simplemente se tomará como referencia de procesos más generales que influyen en el desarrollo y estructuración de la delegación bajo estudio, ya que ésta interactúa con el resto de la ciudad. Se comenzará con la descripción general de la disposición por sectores de acuerdo con los ingresos de los habitantes de la ciudad de México, a lo que se le ha llamado zonificación ecológica¹.

1.1 Zonificación ecológica de la Ciudad de México

La ciudad de México a través de su historia ha pasado por distintos procesos sociales y económicos que han repercutido en la conformación de la disposición de sus habitantes en ciertas zonas de la ciudad y que, con la expansión de la mancha urbana se han acentuado cada vez más. Una de estas zonificaciones es la que se ha realizado con base en los ingresos de la población y es fácilmente perceptible puesto que trata sobre la distinción que existe, principalmente entre el oriente-norte y el poniente-sur de la ciudad. Es muy frecuente escuchar que en el oriente-norte vive la población con menores ingresos, y en el poniente-sur la gente con mayores ingresos, pero ¿Por qué ocurre esto? ¿Qué factores han influido para que se de esta zonificación? En el presente apartado se dará respuesta de manera concisa a estas interrogantes basándonos en la figura 2.1.

La ciudad de México ha sufrido distintos procesos que han influido en su crecimiento, sin embargo, desde el siglo XIX se presenta una zonificación inicial en cuanto a los ingresos: “del lado poniente (en la zona de la Alameda Central) del “primer cuadro de la ciudad”² vivía la élite en grandes palacios y residencias cerca de la prestigiosa plaza principal y los edificios religiosos” (Scobie, citado

¹ Para referencia de esta zonificación véase los modelos de estructura urbana desarrollados por la escuela de Chicago, las cuales ya fueron anotados en el capítulo I.

² Esta zona comprendía un área de aproximadamente 20 kilómetros cuadrados alrededor del zócalo o plaza principal (Morales, citado por Ward, op.cit: 68).

por Ward, op.cit: 68). “Los pobres vivían en precarias chozas y edificios bastante alejados de estas calles, pero aún así a distancia caminable de sus sitios de trabajo” (Ward, op.cit. 68), estos se ubicaban principalmente del lado oriente, en la zona de la Candelaria.

Posteriormente la élite inició un alejamiento del centro de la ciudad, esto “se debió a una base social cambiante, en la cual la ostentación de la posición social a través de la vivienda y el consumo comenzó a sustituir la posición heredada por nacimiento. Una nueva élite política, la movilidad económica, el surgimiento de una nueva clase social aceleraron el desarrollo de propiedades en las zonas físicamente más atractivas de la (entonces) periferia. Esta se encontraba hacia el sur y el occidente por el Paseo de la Reforma...³” (*ibid.*). El cambio en los medios de transporte también tuvo gran influencia, ya que esta clase social era la única que podía pagar un transporte a caballos y con la apertura y mejoramiento de nuevas calles facilitó el traslado hacia la nueva periferia.

Pero, ¿Qué sucedió con las casas del centro de la ciudad que eran ocupadas por esta élite y que al parecer quedaron abandonadas? En ellas se llevó a cabo el proceso de filtrado, el cual se explicó en el capítulo anterior (cfr. apartado 9.3), es decir, estas viviendas fueron utilizadas de diferente manera, algunas se subdividieron para albergar a nuevas familias con menores recursos que las anteriores formando las llamadas “vecindades” y otras se utilizaron con fines comerciales.

“Con la llegada del siglo XX un nuevo modo de transporte sustituía a los caballos: los tranvías eléctricos que junto con dos líneas de ferrocarriles “suburbanos” hacia Tacubaya y la Villa de Guadalupe, permitieron a las clases pudientes y media, respectivamente, instalarse en las afueras, además de alentar la expansión hacia el norte y el oriente de los barrios de la clase trabajadora” (Vidrio, citado por *ibid.*).

“Durante las décadas de 1930 y 1940 la expansión se dió en todas direcciones, pero fue más marcada en los desarrollos habitacionales a lo largo de las carreteras hacia el sur, algunas de las cuales comenzaron a incorporar a los pueblos cercanos a las recientemente ampliadas Insurgentes y calzada de Tlalpan. Subsecuentemente, las zonas intersticiales comenzaron a poblarse. A partir de la década de 1940 todas las clases sociales estaban involucradas en procesos de adquisición de terrenos, generalmente en diferentes direcciones. La apropiación del espacio y la segregación entre los grupos sociales se intensificó. En términos generales, los grupos de mayores ingresos se cambiaron al occidente y al sur, mientras que los pobres se instalaron en el oriente y el norte. Durante la década de 1950 comenzaron a privatizarse grandes extensiones de terrenos urbanos para convertirlos en fraccionamientos residenciales⁴”(*ibid.*).

En las décadas posteriores se continuó con este patrón de asentamientos, ya sea de manera legal o ilegal, lo que ha dado como resultado que la zonificación antes mencionada se acentúe cada vez más.

“Así, las zonas de mayores ingresos como el Pedregal de San Ángel y las Lomas (de Chapultepec, Reforma y Tecamachalco), se diferencian claramente, al igual que otras áreas de segunda categoría como Nápoles, Polanco, Satélite, etc. En contraste con lo anterior, las zonas más pobres se encuentran en las periferias oriente y norte de la ciudad...” (*ibid.*: 95). Algunas zonas residenciales “elitistas” se han creado también con la remodelación y

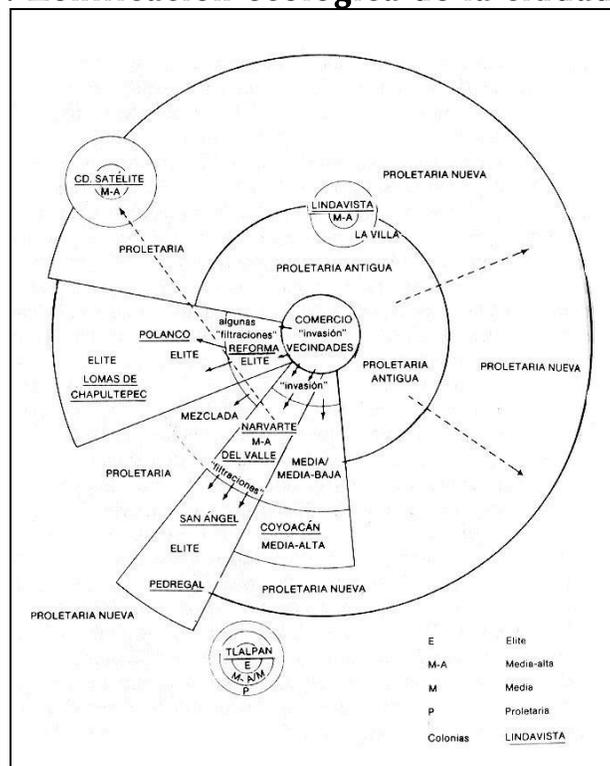
³ El traslado se realizó hacia la colonia Juárez y posteriormente hacia la colonia Roma, para después, a mediados del siglo XX hacia la zona de Polanco.

⁴ Como ejemplo de estos fraccionamientos se encuentra el Pedregal de San Ángel, ubicado al sur de la ciudad de México.

re población de los antiguos pueblos más atractivos como San Ángel y Tlalpan. Algunas antiguas áreas exclusivas de las élites han perdido ligeramente su rentabilidad en el mercado debido a la “filtración” de grupos de ingresos medios en residencias y terrenos dejados por sus antecesores más ricos, quienes se han cambiado a zonas de más reciente desarrollo y mayor “exclusividad” (Johnston, citado por Ward, op.cit. 95).

Sin embargo, las áreas ecológicas más grandes están ocupadas por las clases de bajos ingresos, éstas se localizan al oriente de la ciudad, pero también han conseguido introducirse en algunas áreas exclusivas de otras clases sociales en el sur y el occidente. La capacidad para disponer de estas áreas se relaciona con las especificidades de la tenencia original de la tierra, al tipo de suelo (pedregales, lomeríos y barrancas), además del periodo político en el cual se crearon. Desde 1970 el efecto ha sido la inserción de los pobres en ciertas áreas al poniente y sur de la ciudad, rompiendo así la homogeneidad económica de ingresos medios en distintas zonas.

Figura 2.1. Zonificación ecológica de la ciudad de México



Fuente: (Ward, 1991:96)

Dentro de esta estructura general del tipo de asentamientos se encuentra la delegación Álvaro Obregón, que si bien, se encuentra en el sur-poniente de la ciudad de México y que, por tanto, debería según la explicación anterior, estar ocupada en su mayoría por población de ingresos medios-altos, existe una mezcla entre éstos y la población de bajos ingresos, ya que si bien, San Ángel ha influido de sobremanera para estructurar el establecimiento de grupos con ingresos medios-altos en la porción sur de la demarcación, al norte predominan colonias populares que, como se puede apreciar en la figura 2.1 representan la heterogeneidad de la homogeneidad.

Hasta ahora esta zonificación se ha enfocado hacia el uso de suelo habitacional, lo cual lleva a cuestionarnos ¿Cómo se han estructurado los demás usos del suelo?. Básicamente han seguido la misma estructura. Como ya se analizó en el capítulo anterior, los usos más rentables son el comercio y los servicios, éstos han seguido al uso de suelo habitacional de las élites, es decir, se han ubicado en las partes sur y poniente de la ciudad sobre las principales avenidas: Paseo de la Reforma, Insurgentes en su porción centro-sur y Periférico sur primordialmente, y a últimas fechas los servicios de oficinas se han concentrado en la parte del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa Fe y el conjunto empresarial de Bosques de las Lomas construido en la delegación Cuajimalpa, ambos muy próximos, tanto en distancia, como en accesibilidad.

La industria comenzó su gran desarrollo en la ciudad de México a partir de 1940, y en un principio lo que se buscaba era la accesibilidad en cuanto a medios de transporte (ferrocarril), por lo que se ubicó en la zona de San Lázaro donde se encontraba la estación terminal de ferrocarriles; posteriormente fue necesaria la expansión de la industria, por lo que se construyó la zona industrial de Vallejo, ubicada entre la delegación Azcapotzalco y Gustavo A. Madero, sin embargo a partir de los años sesenta, debido a la política urbana implementada en el Distrito Federal, la industria comenzó a instalarse en el Estado de México, sobre todo en los municipios cercanos a la capital del país. Actualmente debido a la normatividad ambiental muchas industrias han salido de la ciudad de México hacia otros estados del país.

De manera general, estos han sido los procesos que han conformado la zonificación de la ciudad de México, principalmente por ingresos, pero también por usos del suelo. A continuación se continuará con el estudio del proceso de urbanización de la misma, enfocándose a los procesos de expansión, densificación / consolidación.

1.2. El proceso de metropolización de la ciudad de México

Actualmente la ciudad de México abarca, según el concepto de área metropolitana que se aborde, dos o tres entidades federativas: el Distrito Federal, el Estado de México e Hidalgo. El proceso a través del cual se llegó a conformar la mancha urbana actual ha sido la metropolización⁵, el análisis de este proceso nos servirá de apoyo para comprender en qué época se incorpora la delegación Álvaro Obregón al área urbana de la ciudad de México.

⁵ Algunos autores consideran que el proceso por el cual se conformó la mancha urbana de la ciudad de México es la conurbación, pero para el presente se considera la metropolización.

El estudio de la metropolización del Distrito Federal con el Estado de México se abordará por etapas a partir de 1900 hasta 1990, lo que produce una zonificación en contornos.

En el periodo que va de 1900 a 1930 se desarrolla de manera importante lo que se ha denominado la “ciudad interior”, formada por las cuatro delegaciones centrales caracterizadas por un alto nivel de equipamiento y servicios. Durante estos años se unieron a la ciudad localidades hasta entonces periféricas, como Tacubaya, Tacuba, La Villa, San Ángel e Iztacalco (Cruz, op.cit.122).

El primer anillo o contorno de las áreas intermedias se da entre 1930 y 1950. Se fomenta la implantación industrial en el norte de la ciudad. Como efecto de este proceso se extiende la primera incorporación en las delegaciones Azcapotzalco, Gustavo A. Madero, Álvaro Obregón, Coyoacán, Iztapalapa e Iztacalco. La urbe alcanza los límites con el Estado de México (*ibid*) (cfr. cuadro 2.1). En este primer crecimiento jugó un papel importante el transporte público.

El segundo anillo o contorno, 1950-1970. Dos elementos determinan las tendencias del crecimiento físico, por un lado se realizan grandes obras de infraestructura urbana (como el periférico) que determinan la metropolización de los municipios de Naucalpan y de las delegaciones de la Magdalena Contreras, Tlalpan y Xochimilco. Por otra parte, se amplía y moderniza la planta industrial hacia Tlalnepantla y Ecatepec, debido a la restricción que se impone en el Distrito Federal, ya que, como se mencionó en el capítulo del Marco Teórico (cfr. 4.3.1.), durante este período se prohibieron nuevos fraccionamientos habitacionales, al igual que la instalación de nuevas industrias, lo que provocó que se consolidaran las rutas de la urbanización hacia el norte. Inicia el proceso de expulsión de población de las áreas centrales debido al cambio de usos del suelo, el proceso urbano se desborda hacia el Estado de México y proliferan los fraccionamientos ilegales, estos se crean en áreas de difícil topografía y relacionadas con la explotación de bancos de materiales pétreos (como ladrilleras) en las delegaciones de Álvaro Obregón, Iztapalapa y Gustavo A. Madero; en el estado de México, principalmente en los municipios de Nezahualcoyotl y Ecatepec, el crecimiento urbano irregular se lleva a cabo en terrenos del antiguo lago de Texcoco. En este proceso el automóvil jugó un papel muy importante en la expansión urbana principalmente por la construcción de vialidades como el periférico que facilitó el acceso de los municipios del Estado de México a la ciudad interior.

El tercer anillo o contorno, 1970-1986. En esta etapa se continúa el crecimiento de la ciudad hacia el Estado de México, ésta invade prácticamente a los municipios mexiquenses aledaños. Se añadieron 17 municipios y se coloca en proceso de metropolización a 19 más.

Este período también estuvo caracterizado por obras de vialidad y de transporte, cuyo objetivo central buscaba la articulación de redes de comunicación suburbana y con otras ciudades cercanas. Durante esta época se realiza la construcción de la vía rápida a Toluca⁶ y la ampliación del corredor industrial en Lerma [...] (*ibid*).

Cuarto anillo o contorno de los municipios de la próxima metropolización. La expansión indiscriminada de la mancha urbana observada en los años ochenta determinó la dispersión territorial de los asentamientos y el aumento de la presión urbanizadora en varios puntos del Valle de México. Esto colocó a un significativo número de municipios, a partir de indicadores como un crecimiento

⁶ La realización de la autopista México-Toluca se abordará posteriormente cuando se toque el tema de la ZEDEC Santa Fe.

demográfico alto, una migración incipiente y acciones iniciales tendientes a la implantación industrial, en proceso de incorporación (19 municipios) (*ibid*).

Cuadro 2.1. Crecimiento urbano por anillos (1930-1986)

<i>Ciudad interior</i>	Cuauhtémoc, B. Juárez, M. Hidalgo, V. Carranza
<i>Áreas intermedias</i>	Azcapotzalco, G.A. Madero, A. Obregón, Coyoacán, Iztacalco, Iztapalapa
<i>Segunda incorporación</i>	Naucalpan, Tlalnepantla, Ecatepec, M. Contreras, Nezahualcóyotl, Tlalpan, Xochimilco
<i>Metropolización</i>	Cuajimalpa, Tláhuac, Chalco, Ixtapaluca, La Paz, Chimalhuacán, Chicoloapan, Tecamac, Coacalco, Tultitlán, Cuautitlán Izcalli, N. Romero, Atizapan, Huixquilucan
<i>Municipios en proceso de metropolización</i>	Tepetzotlán, Coyotepec, Melchos Ocampo, Tultepec, Nextlalpan, Jaltenco, Teoloyucan, Texcoco, Chinconcuac, Papalotla, Chiauhtla, Tezoyuca, Atenco, Acolman, Teotihuaca, San M. De las Pirámides, Cocotitlán, Temamatla y Tlamanalco
<i>Municipios del resto del Valle (de reserva)</i>	Huehuetoca, Zumpango, Tizayuca, Temascalapa, Otumba, Axapusco, Nopaltepec, Amecameca, Ayapango, Tenango del Aire, Juchitepec, Tepetlixpa, Ozumba, Atlautla, Ecatingo y Tepetlaoxtoc

Fuente: Cruz, 2001:123

Con lo anterior se demuestra que, en general, el mayor crecimiento urbano de la ciudad de México se da a partir de la década de 1930, sin embargo esto ha cambiado, siendo actualmente el receptáculo de este crecimiento el Estado de México.

De lo anterior cabe destacar que la delegación Álvaro Obregón, se incorporó a la ciudad interior entre 1930 y 1950, junto con el desarrollo industrial que se comenzó a gestar en la zona norte y, debido a que por una parte de su territorio pasa una porción de la ruta ferroviaria hacia Cuernavaca, se inició la instalación de industrias que necesitaban este tipo de transporte para la distribución de sus productos, así como también, se intensificó la explotación de minas en las zonas de barrancas de la demarcación. Además, la construcción del anillo periférico propició el crecimiento poblacional hacia esta parte de la ciudad, sin embargo, es necesario estudiar a detalle el origen de la delegación Álvaro Obregón y el papel que juega dentro de un contexto más amplio que es la ciudad de México, por lo que a continuación se procede a realizar un bosquejo del desarrollo urbano de la zona de estudio.

2. Origen y desarrollo de la zona norte de la delegación Álvaro Obregón

Para realizar el análisis de este proceso nos enfocamos solamente al área de estudio, puesto que si se abarca la delegación completa se caería en descripciones obsoletas que al final del capítulo no redituarian en tema alguno. Sin embargo, como la información estadística disponible para distintos años sólo se proporciona a nivel delegación, se tomará así.

Primeramente se realiza una breve reseña de los primeros pueblos de esta zona de la delegación para, posteriormente, continuar con las actividades que han prevalecido por mucho tiempo en el territorio que actualmente conforma esta delegación y, finalmente, se realizará el estudio del crecimiento de esta zona de la ciudad.

2.1. Antecedentes de los pueblos Santa Fe, Santa María Nonoalco y Santa Lucía

El pueblo de Santa Fe se encuentra localizado en el noroeste de la delegación Álvaro Obregón, entre barrancas que alguna vez sirvieron para la explotación agrícola y minera. Su origen se remonta a la época de la colonia, con la llegada del fraile Vasco de Quiroga, el cual “propuso la fundación de nuevos pueblos en los baldíos de algunos vecindarios como Almeluya, que colindaba con Tacuba, Acasuche, que limitaba con Tacubaya, y parte de tierras naturales del pueblo de Coyoacán; poblándolos con los niños educados por los frailes” (Departamento del Distrito Federal, 1994: 75). Nombró a estos pueblos como pueblos-hospitales, puesto que tendrían la función de orfanatos y centros de cristianización.

El primero en fundarse fue el pueblo-hospital de Santa Fe (1532) en tierras colindantes al pueblo de Tacubaya, esta área fue expandiéndose con el tiempo siendo en 1537 el último año en que se anexó un nuevo terreno para el pueblo-hospital, aunque la construcción ya había iniciado al adquirirse las primeras propiedades. Al interior se encontraban campos de trigo y cebada, también había huertas y viñedos, al igual que talleres para hilar y tejer bajo la supervisión de artesanos españoles. Un elemento importante con el que se contaba eran los manantiales y ríos que tenían su cauce en esos terrenos (*ibid*: 85).

No se tiene una fecha precisa de cuándo cesaron las actividades de este pueblo-hospital, aunque se sabe que fue en el siglo XVIII, además se tiene información acerca del surgimiento fabril en la zona de Santa Fe con la instalación de la fábrica de pólvora. “El gobierno virreinal patrocinó la construcción de la Real Fábrica de Pólvora, la cual inició en agosto de 1779 y fue terminada en mayo de 1781 con un costo de más de medio millón de pesos” (El Obregonense, 2004). El estudio de esta fábrica se divide en dos épocas, una antes de la Independencia por cuya causa fue creada después de que el virrey de ese tiempo decide trasladar el sitio de fabricación de la pólvora de Chapultepec, debido a tres razones: por encontrarse este sitio a tres leguas de la ciudad de México, cerca de la ciudad, y fuera de ella en caso de peligro por incendio; abundancia de agua, imprescindible para la molienda de la pólvora; y la cercanía de bosques para proveer la leña y carbón a la fábrica (DDF, 1994: 140).

La segunda época de la fábrica de pólvora es cuando comienza su declinación a partir de una serie de incendios en el año de 1806, algunos fueron pequeños pero a finales de ese año se presentó uno mayor que dejó dañada gran parte de las instalaciones. La fábrica abastecía de pólvora al ejército realista, al ejército insurgente, al ejército mexicano en la guerra del 47, y se convirtió en la Fábrica de Materiales de Guerra (*ibid*: 143).

El pueblo de Santa María Nonoalco se ubica a un costado de lo que actualmente es el Boulevard Adolfo López Mateos (Anillo Periférico) entre la avenida San Antonio y Molino de Rosas, cercano al antiguo pueblo de Tacubaya, por lo que fue uno de los siete barrios de esa localidad, que existieron en el siglo XVI, debido a su ubicación ha sufrido diferentes modificaciones, principalmente por la

construcción de la vía del ferrocarril México-Cuernavaca y la construcción del anillo periférico que dividieron al pueblo en dos a partir de su pequeña plaza, donde se ubica la iglesia; junto a esta se encontraba una hacienda que actualmente se encuentra en ruinas (*ibid*: 254).

El pueblo de Santa Lucía se encuentra en la parte alta de lo que actualmente es la delegación Álvaro Obregón, a principios del siglo XX existían algunos pobladores en esta zona y presentaron una solicitud de restitución de ejidos el día 1 de mayo de 1933, señalando que “los terrenos denominados Capula y anexos fueron restituidos para explotarlos ya sea sembrándolos parte y destinando otra parte a pastos, que no eran muy indispensables, también con objeto de aprovechar sus productos naturales, como son: leña muerta, nopales, tunas, etc.” (*ibid*: 324)

A grandes rasgos estos son los poblados antiguos de la delegación, los caminos que daban acceso a esta parte de la ciudad con el resto actualmente se conservan en su mayoría, siendo unas de las vialidades importantes, tanto para la estructuración como para el acceso de la zona norte de la delegación.

2.2 La presencia de haciendas, molinos y la explotación minera

En esta sección se abordarán los antecedentes de la zona norte de la delegación Álvaro Obregón refiriéndonos a las actividades que se llevaron a cabo en su territorio, ya que estas resultan relevantes para comprender la situación actual de los distintos usos que se presentan en esta área.

La hacienda más antigua (1528) en esta zona es la del Olivar del Conde y toma su nombre del conde Santiago de Calimaya, al que pertenecía estos terrenos que comprendían grandes extensiones de Coyoacán y Tacubaya, sus principales actividades eran la cría de ganado y la aclimatación de frutos mediterráneos, entre estos el árbol de olivo. El agua necesaria para este tipo de cultivo se proveía de los manantiales del Santo Desierto de los Leones, pero desde 1690 se le otorgó una tercera parte del río Mixcoac. Durante esta época fue cuando la hacienda del Olivar del Conde vivió su mayor producción, y en 1723 fue abandonada por sus entonces dueños que decidieron arrendar una parte de ella, sin embargo no se tuvo una recuperación económica, sino todo lo contrario, se deterioró aún más la zona (Reyna, 1997: 67-78).

En la primera mitad del siglo XIX los propietarios del Olivar sólo la utilizaban como finca de descanso y no como lo que había sido: productora de aceite de olivo. Posteriormente se arrendó una parte de la hacienda para establecer una fábrica de estirar metales y uno de los molinos para ubicar una fábrica textil para elaborar algodones y blanquear mantas, tendencia que continuó no sólo en la hacienda sino en terrenos cercanos a ella. A partir de 1854 comenzó la desintegración de la hacienda, la parte cercana a Tacubaya fue vendida con sus molinos y otra parte, cercana al Rancho de Nápoles fue vendida y se realizó un proyecto de establecimiento de una colonia con un mínimo de 50 casas. La venta de los lotes se inició en 1858, se vendieron cuartos, mitades y manzanas completas. De esta manera la propiedad fue reduciéndose (*ibid*).

Por su parte, la hacienda de la Castañeda se encontraba en terrenos próximos al pueblo de Mixcoac, fue propiedad de Alberto Carreras Lardizabal en 1890. Lo más sobresaliente de esta hacienda es que en su casco se construyó el Manicomio General inaugurado el 1 de septiembre de 1910 como parte de los festejos en conmemoración del inicio de la independencia, este hospital funcionó hasta mediados del

siglo pasado y actualmente en donde se ubicaba, se localizan unidades habitacionales que se detallarán en el próximo capítulo.

Otra actividad que tuvo presencia en la zona norte de la delegación fueron los molinos, principalmente asociados a la actividad de la obtención del aceite de olivo, que como ya se anotó se ubicaban en la hacienda del Olivar del conde, pero también en Tacubaya (molino de Santo Domingo y Belén de las Flores) y Santa Fe. Aprovechando la cercanía a los bosques de la Sierra de las Cruces, también fueron establecidos molinos de papel a lo largo del río Santa Fe. Los molinos de trigo fueron abundantes y se instalaban cerca de los ríos, pues se requería de agua para lavar el cereal y para utilizar su fuerza en la molienda. Los primeros conquistadores, viendo la necesidad de satisfacer sus necesidades alimenticias, aprovechando el agua del Río de Santa Fe, establecieron molinos de trigo (DDF, op.cit.: 116).

Otra actividad que se desarrolló en estos terrenos fue la explotación de minas de arena, la cual se inicia a finales del siglo XIX. En Santa Fe y Santa Lucía se establece la compañía “Arson S:A.” por el año 1939 (*ibid*: 146.). Existen dos tipos de minas, la primera a cielo abierto, donde se extraen diversos materiales para la construcción, las segundas subterráneas, para la explotación de materiales volcánicos con valor comercial; las primeras tienen impacto en el relieve, pues han creado notorias modificaciones construyendo depresiones que alcanzan hasta 20 metros de profundidad y dejado al descubierto grandes volúmenes de materiales que erosionan fácilmente. Las segundas son las más comunes y se encuentran formando una serie de túneles (Cordero, 1992: 71). La zona minera explotaba importantes bancos de agregados pétreos útiles para la construcción tales como arena, grava, cantera de tepetate, piedra y confitillo.

2.3. Desarrollo de la delegación Álvaro Obregón

Jurisdiccionalmente lo que en la actualidad es la delegación Álvaro Obregón estuvo comprendido, a principios del siglo XX, entre las prefecturas de Tlalpan y Tacubaya, a la primera pertenecía San Ángel y a la segunda Santa Fe, Nonoalco y la hacienda del Olivar del Conde (Delegación Álvaro Obregón, 2000:5). En 1903 desaparecieron las prefecturas y se crearon municipalidades con sus respectivos ayuntamientos, siendo San Ángel, Tacubaya y Mixcoac unos de estos últimos entre los que se encontraba el actual territorio de la delegación Álvaro Obregón. En 1928 se suprimieron las municipalidades y la actual delegación Álvaro Obregón llevaba el nombre de San Ángel con una superficie diferente a la actual, ya que comprendía principalmente al pueblo con el mismo nombre; en 1932 la delegación San Ángel cambió su nombre a Villa Álvaro Obregón para honrar al general Álvaro Obregón asesinado en la Bombilla en 1928. En 1970 se promulgó la Ley Orgánica del Distrito Federal, dividiendo el territorio del Distrito Federal en 16 delegaciones políticas, la delegación Álvaro Obregón quedó con este nombre pero se cambió la delimitación de su territorio quedando conformada como se conoce actualmente. (*ibid*).

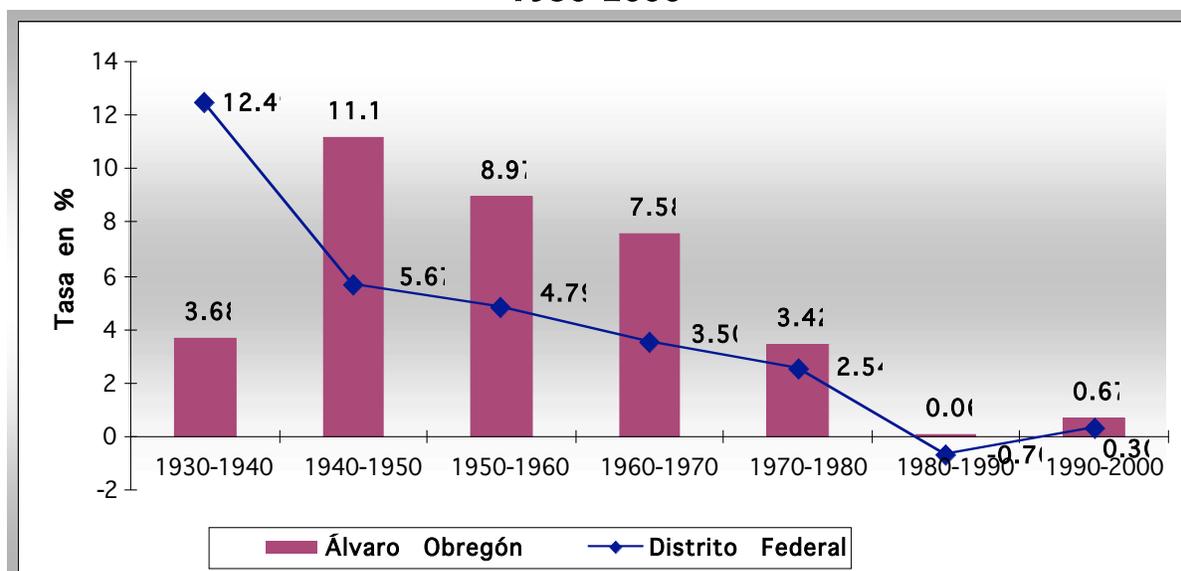
El crecimiento de la delegación Álvaro Obregón no se puede estudiar aisladamente, se tiene que contextualizar con el resto de la ciudad y para esto se va a echar mano de la información a nivel delegación, al mismo tiempo que la del Distrito Federal y del mapa 2.1. Como ya se anotó el crecimiento demográfico del Distrito Federal se acelera a partir de la década de 1930 que es cuando inicia el proceso de industrialización del país y las empresas importantes se ubican precisamente en dicha ciudad, esto ocasionó que el crecimiento poblacional, tanto por nacimientos como por migración,

aumentara debido a la mano de obra necesaria para operar la creciente industria que se establecía en el Distrito Federal. A partir de ese momento aumenta la demanda de suelo de parte de los nuevos habitantes, con ello se inicia el proceso de incorporación de terrenos periféricos al área de la ciudad.

Para la década de 1930-1940 (ver gráfica 2.1 y cuadro 2.2) es cuando la delegación Álvaro Obregón se incorpora al resto de la mancha urbana de la ciudad de México, ya que recordemos que se le consideraba como zona periférica. Para este tiempo la delegación cuenta con una población de 22,518 habitantes, que se encuentra principalmente en el pueblo de San Ángel y surgen algunas colonias como Alfonso XIII además de los pueblos que ya existían previamente como son: Santa Lucía, Mixcoac, Santa Fe y Santa María Nonoalco siendo la tasa de crecimiento en estos años para la delegación de 3.68. Por su parte el Distrito Federal presenta la mayor tasa de crecimiento registrada en el tiempo que se está analizando, ya que presentó 12.49, por lo que esta es la etapa de más fuerte crecimiento poblacional que ha registrado el Distrito Federal, puesto que no solamente absorbió a la delegación Álvaro Obregón, sino también algunas otras delegaciones como Coyoacán, Iztapalapa y Azcapotzalco, por mencionar algunas. En cuanto a las actividades económicas que estaban presentes en la zona de estudio todavía se conservaban los molinos que poco a poco fueron lotificados para formar nuevas colonias de trabajadores, tal es el caso del Molino de Santo Domingo que dio origen a la colonia Cove.

La mayoría de estos asentamientos se ubicaron sobre las partes bajas, que son las que contaban con mayor accesibilidad debido a la avenida Revolución que comunicaba San Ángel con el resto de la ciudad y al paso del ferrocarril a Cuernavaca.

Gráfica 2.1. Tasa de crecimiento poblacional Distrito Federal, Álvaro Obregón, 1930-2000



Fuente: Censos de Población y Vivienda 1930, 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000

A fines de esta década se establece en estos terrenos la compañía Arson S.A. la cual comienza la explotación de minas de arena en la zona de Santa Lucía y Santa Fe, este tipo de actividad se asocia con la demanda de materiales para construcción que aumentaba cada vez más debido al propio crecimiento de la ciudad.

En la década 1940-1950 disminuyó el ritmo de crecimiento del área urbanizada de la ciudad, ya que se presentó una tasa de crecimiento promedio anual de 5.67 y la delegación Álvaro Obregón, por su parte tiene un crecimiento explosivo de 11.17, la más alta en la historia de esta demarcación, con una población total de 32,313 para el primer año y 93,176 para el segundo, sin embargo el crecimiento continuó en la misma zona de la década anterior, ya que la apertura de la avenida de los Insurgentes propició el fraccionamiento de terrenos y la construcción de colonias residenciales tales como Guadalupe Inn, Florida y Hacienda Chimalistac (*ibid*: 7). Algunas colonias populares también surgen en esta década, principalmente ligadas a la actividad industrial que se desarrolla en la zona de San Pedro de los Pinos, muy próxima a la estación con mismo nombre del ferrocarril a Cuernavaca y al instalarse en ese lugar Cementos Tolteca, propició el desarrollo de áreas habitacionales próximas a su localización, por ejemplo las colonias Carola, Tolteca y 8 de Agosto. Por su parte el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) construyó la Unidad Habitacional Santa Fe en terrenos ubicados sobre la avenida Camino Real a Toluca que, como ya se mencionó, es la que permitía el acceso entre la ciudad de México y Toluca

Para la siguiente década continuó el crecimiento de la delegación, sin embargo es menor que la registrada en la década precedente. Para estos años la tasa de crecimiento fue de 8.97, que siguió siendo elevada en comparación con la del resto del Distrito Federal (4.79). Para los años 1950-1960 la expansión de la delegación se dió por la creación tanto de asentamientos regulares como irregulares, el primero se concentró en la zona de San Ángel: en esta época inició el fraccionamiento del área del pedregal y se formó el Pedregal de San Ángel, el cual se realizó en terrenos ejidales⁷ de San Jerónimo. Por su parte, la urbanización popular comenzó a ganar terreno, sobre todo en la zona norte, principalmente relacionada con las colonias previamente existentes y con el mejoramiento de los accesos, en especial sobre Av. Toluca y Camino a Santa Fe (que desde siglos pasados eran las rutas de entrada y salida de la ciudad), además surgen colonias populares como Merced Gómez que se localiza en una zona intermedia de la delegación. La creación de colonias se dió por la lotificación de propiedades privadas como el Rancho de Becerra, que es el origen de las colonias ubicadas entre Av. Observatorio y Av. San Antonio; al igual que se fraccionó irregularmente la Hacienda del Olivar, que dio origen a la colonia Olivar del Conde. Por su parte “En la porción sur de la delegación se edificaron viviendas en las barrancas de la delegación, provocando un ensanchamiento de las vías de comunicación de San Ángel y de varios pueblos, entre ellos San Bartolo Ameyalco y Santa Rosa Xochiac” (*ibid*). Cabe recordar que en esta década es cuando se lanzó el decreto de prohibición de creación de nuevos fraccionamientos, sin embargo esto se refería, principalmente al proceso legal y en esta década el crecimiento de esta zona del Distrito Federal se da, primordialmente, por asentamientos irregulares localizados en la zona de barrancas, que fueron lotificadas y vendidas ilegalmente (ver mapa 2.1).

En la década de los sesenta la delegación continuó con la tendencia de crecimiento de 7.57 y el Distrito Federal también creció aunque la delegación siguió presentando datos más elevados, ya que con la política restrictiva de creación de nuevos fraccionamientos, el crecimiento de la ciudad de México se comenzó a dirigir hacia el Estado de México, ya que éste incentivó dicho proceso. Por su parte en la delegación Álvaro Obregón ejerció un papel fundamental la construcción del anillo periférico, que como ya se mencionó, propició la invasión de parte de los trabajadores de esta obra en las partes próximas al periférico (como ejemplo se tiene la colonia Barrio Norte). El proceso a través

⁷ Para poder lotificar se llegó a una permuta, aunque esta no se concretó, para mayor referencia véase Schteingart, 1989.

del cual se dió este crecimiento es la urbanización popular sobre laderas y barrancas que se dedicaban a la explotación de minas, y como se aprecia en el mapa 2.1 el crecimiento de la mancha urbana va absorbiendo poco a poco las zonas altas de la delegación. La tenencia sobre la que crecen estos asentamientos es privada, es decir, pequeños propietarios quienes lotificaron (en muchos casos directamente, pero también usando intermediarios) y vendieron, pese a la política restrictiva aplicada durante esta década, sin embargo no eran reconocidos legalmente por lo que tardaron casi 10 años para iniciar su proceso de legalización (escrituración). Al crearse estas colonias se comenzó el ascenso de la mancha urbana hacia los pueblos de Santa Fe y Santa Lucía y las zonas alrededor de las colonias enunciadas en la etapa anterior. Además las unidades habitacionales plurifamiliares toman presencia en la delegación a través de las unidades de Plateros ubicadas en los antiguos terrenos de la Hacienda La Castañeda.

Cuadro 2.2. Población total del Distrito Federal y la Delegación Álvaro Obregón, 1930-2000

Año	Distrito Federal	Álvaro Obregón
1930	1,229,576	22,518
1940	1,757,530	32,313
1950	3,050,442	93,176
1960	4,870,876	220,011
1970	6,874,165	456,709
1980	8,831,079	639,213
1990	8,235,744	642,753
2000	8,489,007	686,807

Fuente: Censos de población de años respectivos.

En la década 1970-1980 comenzó a disminuir el crecimiento de la delegación, registrando 3.41 de tasa de crecimiento promedio anual, sin embargo el mismo dato para el Distrito Federal disminuye aún más que el de la demarcación, ya que presenta un crecimiento promedio anual de 2.54, esto se debe a que el crecimiento de la ciudad de México continuó desbordándose hacia el Estado de México. Algunas colonias creadas en la delegación Álvaro Obregón en la década pasada iniciaron su proceso de escrituración, con lo cual se dió un paso importante en el proceso de consolidación de las mismas, en muchas de ellas se introduce infraestructura, pero no por esto no se tuvo un crecimiento del área urbana, sino que sí se crearon nuevas colonias a través de procesos legales e ilegales, aunque como ya no existían fuertes restricciones políticas, el proceso de escrituración se aceleraba, además es en esta década cuando las autoridades de la ciudad comenzaron a fijar su atención en el problema de la vivienda, en especial en los asentamientos irregulares creando dependencias públicas encargadas de la escrituración, ya sea en terrenos ejidales (CORETT) o en terrenos de propiedad privada (DGRT), ésta última fue la que tuvo mayor repercusión en la zona de estudio debido a que la mayor parte de los fraccionamientos ilegales se realizaron sobre terrenos de propiedad privada. “A partir de la década del setenta surgieron nuevos fraccionamientos en la zona suroeste de la delegación para familias con

ingresos medios y altos” (*ibid*), tal es el caso de los fraccionamientos Lomas de Tarango y Colinas del Sur, por lo que “en la zona noreste se ubicó la gente de menores ingresos, sobre áreas minadas o con pendientes acentuadas. En su gran mayoría fueron asentamientos irregulares provocados por la actividad económica de la explotación minera y se han integrado a la traza urbana los antiguos poblados de Santa Lucía y Santa Fe (*ibid*).

En la década 1980-1990 se percibe una reducción notoria en el crecimiento de la delegación (0.6) aunque al mismo tiempo el Distrito Federal registra datos negativos (-0.70) debido a que el Distrito Federal experimenta un proceso de reestructuración demográfica-espacial, en la que el sismo de 1985 propició la salida de población de las áreas más afectadas por éste (en la delegación Cuauhtémoc) para ubicarse en otras delegaciones, municipios conurbados del Estado de México e incluso fuera de ambas entidades. Sin embargo en la delegación Álvaro Obregón la creación de nuevos asentamientos son cada vez menores, es decir, la creación de colonias se ve reducida, aunque no por ello cesan de originarse. Se puede hablar de un proceso de consolidación por el que atraviesan la gran mayoría de las colonias originadas en las décadas precedentes ya que la regularización comienza a introducirse en los programas de planeación de esta zona, lo mismo que la introducción de infraestructura y equipamiento.

Durante la década de los noventa, la tasa de crecimiento poblacional en la delegación Álvaro Obregón aumentó muy poco, de 0.60 a 0.66. Por su parte el Distrito Federal presentó un pequeño crecimiento en comparación con la década anterior. El crecimiento poblacional de la delegación Álvaro Obregón se dió por tres elementos, primero por el surgimiento de nuevas colonias populares (por ejemplo la Araña), principalmente ubicadas en las laderas de las barrancas y en los cauces de ríos. Además en esta década se estableció la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) Santa Fe que contribuye al crecimiento de la zona poniente de la ciudad, ya que no sólo es este desarrollo, sino que en la delegación Cuajimalpa se extendió el crecimiento urbano hacia la zona de Bosques de la Lomas. Segundo por la densificación de zonas previamente existentes (por ejemplo el fraccionamiento Colinas del Sur), tercero y último por la vivienda de interés social que ha ocupado terrenos que anteriormente habían sido ocupados por industrias que han tendido a salir de la ciudad, (por ejemplo los desarrollos de vivienda de interés social promovidos por la empresa Desarrollos Metropolitanos en la zona de San Antonio).

Estas han sido las etapas de crecimiento por las que ha pasado la delegación, a continuación se estudiará la Zona Especial de Desarrollo Controlado de Santa Fe, la cual se decidió estudiar aparte primeramente por los programas de planificación de que ha sido objeto y también porque es un subcentro que puede no coincidir con el resto de la zona de estudio.

2.4. Antecedentes de la Zona Especial de Desarrollo Controlado Santa Fe

La Zona Especial de Desarrollo Controlado Santa Fe (ZEDEC Santa Fe) se encuentra en la zona poniente de la ciudad de México, en terrenos que comprenden la delegación Cuajimalpa (39.5%) y Álvaro Obregón (60.5%), tiene una extensión de 1,250 km² (931.65 ha.). Se encuentra ubicada en lo que anteriormente eran minas de arena y tiraderos de basura a cielo abierto, esta actividad estuvo ligada a asentamientos precarios de pepenadores que laboraban y habitaban ahí mismo. Hasta hace poco la empresa paraestatal encargada del proyecto era Servicios Metropolitanos S.A. de C.V. (SERVIMET) quien diseñó y llevó a cabo los planes y programas del desarrollo de esta zona a partir de 1985.

Mucho se discute acerca de las causas que dieron origen al proyecto puesto que con la incursión de México en la economía global a este espacio se le ha considerado como producto de esta acción, sin embargo, dicha incursión comienza en el sexenio de Miguel de la Madrid (1982-1988) quien sienta las bases económicas, pero es hasta el sexenio de Carlos Salinas de Gortari (1988-1994) cuando “se registró una importante apertura hacia el desarrollo tecnológico internacional, que significó, de hecho, la apertura sin fronteras a inversiones extranjeras, con el objetivo de ayudar a México a saltar de un país en vías de desarrollo a otro del ‘primer mundo’. Muchos centros comerciales fueron construidos rápidamente y los suburbios de la clase media-alta crecieron como hongos, lo que puede leerse como resultado de este desarrollo económico de capital internacional” (Tamayo y Wildner, 2002:18). Así, en el sexenio de Salinas se buscó una nueva imagen del país tanto en el nivel ideológico como en el espacial. El boom de construcciones fue símbolo de consumo cultural y de la globalización, lo que se manifestó claramente en el megaproyecto Santa Fe (Ingersoll, citado por Tamayo y Wildner, 2000:18).

Las aseveraciones anteriores se basan, principalmente en la arquitectura posmoderna que se ha desarrollado en la zona, puesto que difiere con el resto de la ciudad, además de que la parte del proyecto dedicada a los consorcios empresariales y el centro comercial comenzaron su construcción en el año de 1994, (aunque los primeros proyectos datan de 1982); otro factor que influye en estas afirmaciones es el tipo de empresas ubicadas, en su gran mayoría transnacionales, que aunque ya tenían años de radicar en esta ciudad, su concentración, aunada a la arquitectura simbólica, le dan un matiz distinto⁸, aunque también se localizan empresas nacionales, como es el caso de BIMBO que de hecho, fue la primera en colocarse en esta zona pese a que todavía no contaba con la infraestructura necesaria.

La información oficial, contraria a todo lo anterior, reconoce que la ciudad antes de la incursión de México en este sistema económico, demandaba un espacio dedicado a edificios corporativos principalmente, no olvidando el comercio y la vivienda para altos estratos económicos, además, las primeras etapas del proyecto, que consisten en la preparación del terreno, comenzaron antes de la reestructuración económica y como se describió en apartados anteriores, la tendencia del crecimiento de la ciudad referente a los servicios de oficinas (principalmente) seguía esta disposición de continuar por el eje de Paseo de la Reforma, aunque la mayor parte de dicha zona se encontraba ocupada de vivienda popular, por un lado y vivienda para altos estratos económicos por el otro, esta zona posee una característica principal: funciona de entrada y salida hacia la ciudad de Toluca, en especial con el corredor industrial de Lerma, por lo que cabe reconocer que la zona de Santa Fe posee una localización estratégica, puesto que “constituye el paso entre la capital del Estado de México y el centro del Distrito Federal, Santa Fe constituye un vínculo de alta importancia entre las dos ciudades que generan la mayor demanda de viajes/persona/día. Esto se debe a que en esta zona se inicia la Autopista México-Toluca, y al hecho de que la estructura vial desarrollada en ella, contribuye a reforzar el vínculo oriente poniente de la ciudad” (Gaceta Oficial del Distrito Federal, 2000: 10).

A continuación se revisará la información oficial sobre los antecedentes de este “megaproyecto urbano de renovación”⁹.

⁸ El análisis de la estructura urbana que también ha sido considerado para argumentar el que Santa Fe obedece a una economía global se analizará en el siguiente capítulo.

⁹ Este término es usado por López y Ochoa (1995:56) para referirse no sólo a este proyecto, sino también al de Rescate Ecológico de Xochimilco, el programa de Recuperación del Centro Histórico, entre otros.

La ZEDEC Santa Fe fue producto de la política urbana instrumentada desde finales de los 70, que buscaba reordenar y rescatar espacios urbanos subutilizados y deteriorados, para generar oferta de suelo urbano para atender crecientes presiones en la ciudad, a través del desarrollo de “Megaproyectos Urbanos”. Santa Fe se diseñó para generar una oferta inmobiliaria con servicios de alta calidad, que por su mezcla de usos y participación del Gobierno de la Ciudad, estaría al alcance de población de distintos niveles de ingreso (Stolarski, inédito [c]: 1). Las presiones a las que se hace referencia son que la ciudad demandaba nuevos espacios para albergar a la población con ingresos altos que vivía en el interior de la ciudad, que con el paso del tiempo se estaban deteriorando, por lo que era necesario habilitar un espacio en la propia ciudad para ellos, de igual modo ocurrió con el uso de suelo comercial y de servicios. Sin embargo, no sólo se pensó en la clase de altos recursos ya que una parte del proyecto también contempló la construcción de vivienda para gente con recursos medios-bajos.

Como ya se mencionó, los estudios, proyectos y programas comenzaron en 1982, en este año el Plan de Desarrollo Urbano Santa Fe fue elaborado por la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica (DGCOH), en el que se establecen cuatro etapas de desarrollo para esta zona:

1. Control de avenidas, rehabilitación de presas y construcción de un vaso regulador.
2. Construcción de la Universidad Iberoamericana, reubicación del basurero, reacomodo de 400 familias, entre otros.
3. Desarrollo de una industria no contaminante.
4. Dotación de agua potable y drenaje en las diferentes zonas del desarrollo y la construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales para reuso (Montenegro, 1998:25).

Este primer plan de desarrollo, como se observa, se proponía sentar las bases para el futuro crecimiento de la zona, cabe destacar la instalación del recinto universitario que desde este año ya se tenía planeado y es el primero, no sólo de este giro, sino en todos los sentidos, que se instala en la zona (en 1989) y a partir de esto se comienza a percibir el desarrollo de esta zona de la ciudad.

En 1984 se elabora el Programa Regional Santa Fe, en esta ocasión ya no es la DGCOH la encargada, sino la Dirección General de Desarrollo Urbano y establece los siguientes objetivos:

1. Realizar los estudios preliminares coordinando las acciones con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y General de Obras Públicas.
2. Nivelación adecuada de la zona.
3. Reubicación de asentamientos humanos irregulares.
4. Construcción de la infraestructura básica.
5. Promover la inversión privada en la zona.
6. Integrar el Plan Parcial al Plan General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (*ibid*).

Ambos programas coinciden en materia de infraestructura, sin embargo el segundo se plantea el problema de los asentamientos irregulares de la zona, cosa que el primero no. Además en este último se

abre el campo de la inversión privada, cosa que en el primero no se tenía contemplado (excepto por la Universidad Iberoamericana).

A SERVIMET se le encomienda el proyecto a partir de 1985 de parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con el siguiente objetivo “Definir las condiciones finales que deberán establecerse en la zona de Santa Fe para su conservación ecológica, especificando usos compatibles de suelo, infraestructura y estructura urbana” (*ibid*)¹⁰.

A partir del Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en su versión de 1987 se denomina a la zona de Santa Fe como “Zona Especial de Desarrollo Controlado”, y se elige esta zona como continuación natural de la zona de servicios que se ha generado en torno a Chapultepec y Reforma La ZEDEC Santa Fe es concebida en 1987 bajo las siguientes premisas (*ibid*):

- Se propone construir una oferta urbana, alternativa para la ciudad, ofreciendo un espacio urbanizable para demandas de usos de estratos de altos ingresos que no se podrían atender en otras zonas de la ciudad debido a lo escaso de grandes espacios urbanizables y la saturación de servicios y vías de comunicación en la ciudad.
- La comercialización de terrenos de alta plusvalía en la zona permite la captación de recursos para una derrama regional que coadyuve al mejoramiento y ordenamiento de la zona poniente de la ciudad de México, ya que las ganancias de este proceso se invierten en obras y servicios destinados principalmente a solventar necesidades de la población de bajos recursos económicos y en el mejoramiento de la ciudad en general.
- Al desarrollar una comercialización dirigida y controlada se evita una plusvalorización acelerada que puede provocar efectos especulativos y la expulsión de familias de escasos recursos, ya que es esta población a la que se le da la opción de “permutar” su terreno habitable por otro planeado en una zona secundaria dentro de ZEDEC o la compra de estos terrenos y su salida de Santa Fe (SERVIMET, citado por Montenegro, 1998: 25).

Entre los principales objetivos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de 1987 para el proyecto Santa Fe se encuentran:

- Dotación de equipamiento e infraestructura en forma integral para lograr un óptimo aprovechamiento de las reservas de suelo urbano que la zona representa para los diferentes usos que integran el proyecto Santa Fe
- Desarrollo de una infraestructura vial que permita articular el acceso poniente de la ciudad, ofreciendo vías alternativas de vinculación dentro del proyecto y hacia el exterior de oriente a poniente y de norte a sur como la autopista México-Toluca, la prolongación de la avenida Reforma y la estructura vial primaria propia de la ZEDEC.
- Crear una zona de transición entre las colonias y pueblos existentes con diversos niveles sociales, asentados sobre la autopista México-Toluca y alrededor de la ZEDEC, así como jerarquizar el acceso poniente de la ciudad de México (*ibid*).

¹⁰ De hecho esta empresa paraestatal estuvo encargada del desarrollo urbano de Santa Fe hasta el año 2002, en el que debido a malos manejos la empresa fue disuelta.

Como ya se mencionó a partir de 1987 el programa parcial de desarrollo urbano de Santa Fe entra al respectivo programa de las delegaciones Álvaro Obregón y Cuajimalpa y sus objetivos ya fueron detallados. Sin embargo, ahí no terminaron la serie de programas propuestos para el desarrollo de la zona, continuaron hasta el año de 1999.

El último Programa elaborado para esta área de la ciudad fue en 1999, dicho programa lo que plantea es “constituirse como un instrumento específico para orientar el proceso de desarrollo urbano de esta área, así como definir con mayor precisión los usos, reservas y destinos del suelo” (Gaceta oficial del Distrito Federal, op.cit.: 5). Además, se amplía la zona de Santa Fe al agregársele la zona de Huaytla. “Esta incorporación se formula con la finalidad de ampliar la reserva territorial de la ciudad, partiendo del hecho de que se trata de suelos que tienen una vocación de uso similar a la que se presenta en la zona de Santa Fe, mismos que forman parte de su área de influencia” (*ibid*: 6)

En este último programa, debido a que la mayor parte de la zona ya cuenta con infraestructura básica, lo que interesa es dirigir el desarrollo y crecimiento de la zona de Santa Fe para alcanzar una mayor consolidación tanto en el sentido urbano como económico.

Hasta aquí concluye la revisión de los antecedentes de la ZEDEC Santa Fe, ya que, debido a que actualmente se encuentran en elaboración los Planes Delegacionales de Álvaro Obregón y Cuajimalpa y hasta que su terminación no sea aprobada y publicada, no se puede dar inicio a la elaboración de los Planes Parciales de Desarrollo, y Santa Fe forma parte de uno de ellos.

3. Características de la población de la Delegación Álvaro Obregón

En el presente apartado se abordarán algunas características socioeconómicas que resultarán de utilidad para tener un contexto de la zona de estudio, y en algunos casos se comparará con el Distrito Federal, para esto será de utilidad la información que arrojó el censo de población y vivienda del año 2000. Cabe aclarar que en lo que se refiere al área de estudio, la información fue obtenida a través de la suma de las Áreas Geoestadísticas Básicas (Ageb) urbanas que conforman dicha zona.

3.1. Características demográficas

Para el año 2000 la delegación Álvaro Obregón se encontraba habitada por 686,807 personas, lo que representa el 8% del Distrito Federal, por lo que se ubica en el tercer lugar de las delegaciones más pobladas de esta entidad, sólo por debajo de Iztapalapa y Gustavo A. Madero, quienes ocupan el primer y segundo lugar, respectivamente. Esto nos sirve de contexto para poder considerar la importancia que posee esta demarcación de la ciudad de México.

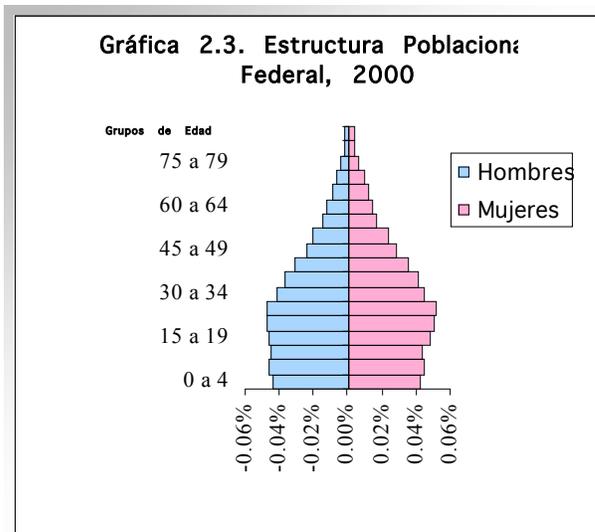
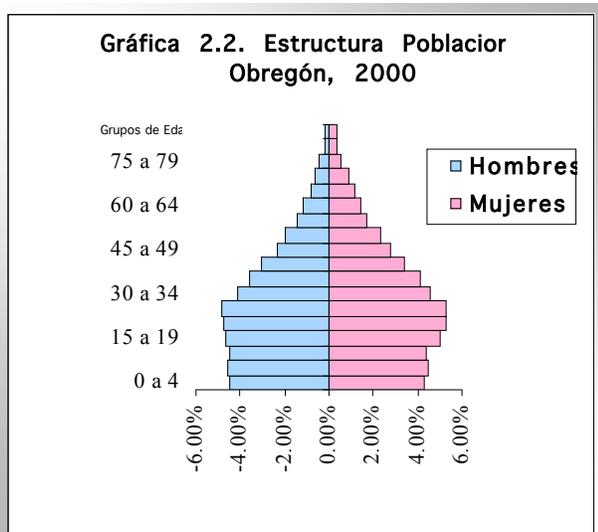
Por su parte la zona norte de la delegación Álvaro Obregón tiene una población de 463,347 habitantes, lo cual representa el 5% del Distrito Federal, esto la hace equiparable a la población de algunas otras delegaciones como por ejemplo Venustiano Carranza, con la que incluso es mayor la primera y también es superior a Cuajimalpa e Iztacalco (Ver cuadro 2.3).

Lo referente a la estructura poblacional de la delegación Álvaro Obregón, ésta se compara con la del Distrito Federal como se puede apreciar en las gráficas 2.2 y 2.3, ambas tienen comportamientos similares, las bases de ambas pirámides, que son los primeros grupos de edad se muestran reducidas en comparación con los peldaños medios, que son los que presentan mayor cantidad de población (entre 20 y 29 años de edad), a partir de los 30 años la población comienza a disminuir, hasta llegar a los dos últimos grupos de edad. En cuanto al comportamiento por sexo, existe muy poca diferencia en la cantidad de hombres y mujeres en los primeros tres grupos, conforme se asciende en la pirámide, esto cambia hacia el lado femenino, el cual presenta mayor cantidad de población a partir de los 15 años y esto se conserva hasta los peldaños más altos, lo cual puede considerarse normal, puesto que la mayor cantidad de población, tanto en la delegación como en el Distrito Federal, son mujeres.

Cuadro 2.3. Población Total del Distrito Federal por Delegación 2000

Delegación	Población Total	Porcentaje
Azcapotzalco	441,008	5%
Coyoacán	640,423	7%
Cuajimalpa	151,222	2%
Gustavo A. Madero	1,235,542	14%
Iztacalco	411,321	5%
Iztapalapa	1,773,343	21%
Magdalena Contreras	222,050	3%
Milpa Alta	96,773	1%
Álvaro Obregón	687,020	8%
Tláhuac	302,790	4%
Tlalpan	581,781	7%
Xochimilco	369,787	4%
Benito Juárez	360,478	4%
Cuauhtémoc	516,255	6%
Miguel Hidalgo	352,640	4%
Venustiano Carranza	462,806	5%
Zona Norte Álvaro Obregón	463,347	5%

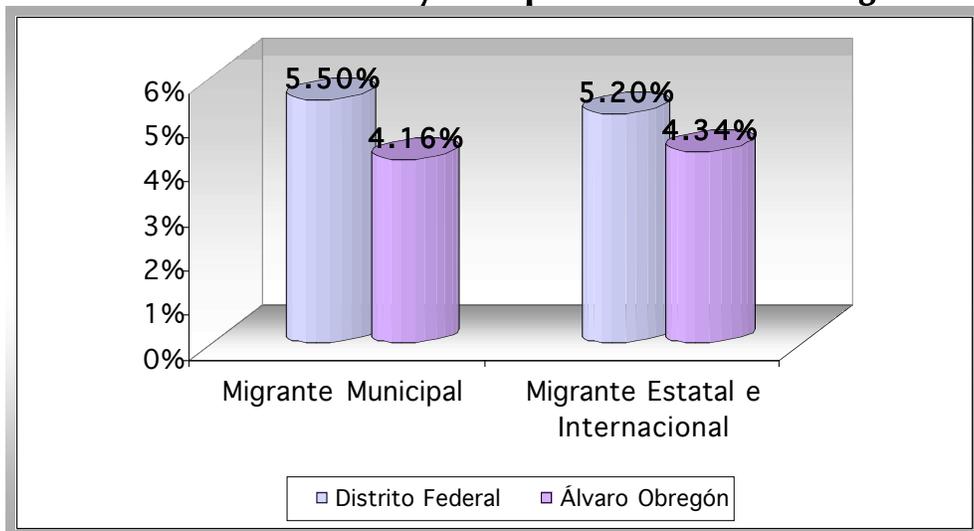
Fuente: INEGI. 2000.



Fuente: INEGI, 2000.

Por su parte la población de 5 años y más que vivía en la delegación Álvaro Obregón en 1995 era de 561,591 habitantes, es decir el 91%, y 125,429 no habitaba en la entidad, mientras que en el Distrito Federal era el 89%, y el 11% es población migrante, la cual en el censo de población se dividió según su condición migratoria: municipal y estatal. La delegación Álvaro Obregón tiene mayor porcentaje de migración estatal, mientras que el Distrito Federal, es a la inversa, tiene mayor proporción de población de migración municipal. En la zona de estudio el arribo de población se debe a la construcción de Unidades Habitacional promovidas por la inmobiliaria Desarrollos Metropolitanos (DEMET), que a finales de la década pasada comenzó su actividad en esta parte de la delegación; y quizá de mayor importancia en este sentido son los desarrollos residenciales que se ubican en la zona de Santa Fe que, incluso hasta la fecha se continúan creando.

Gráfica 2.4. Población de 5 años y más por condición de migración en 1995



Fuente: INEGI, 2000.

3.2. Características económicas

El conocimiento de las características económicas de la población que habita la zona norte de la delegación Álvaro Obregón será de utilidad para comprender el proceso de consolidación de las viviendas de esta zona, ya que, como se analizó en el marco teórico, éste depende en gran medida del salario de la gente que habita en viviendas autoproducidas.

De la población de 12 años y más de la zona de estudio, la población económicamente activa (PEA) representa el 54.79%, debido a que hay mayor cantidad de adultos, en su contraparte la población económicamente inactiva (PEI) es de 44.73%, lo cual toma en cuenta a estudiantes y personas dedicadas a los quehaceres del hogar. Por su parte, el Distrito Federal tiene un porcentaje de PEA similar al de la zona de estudio 54.58%, al igual que la PEI, con un 45.07% lo cual es ligeramente superior a la que existe en el área norte de la delegación Álvaro Obregón.

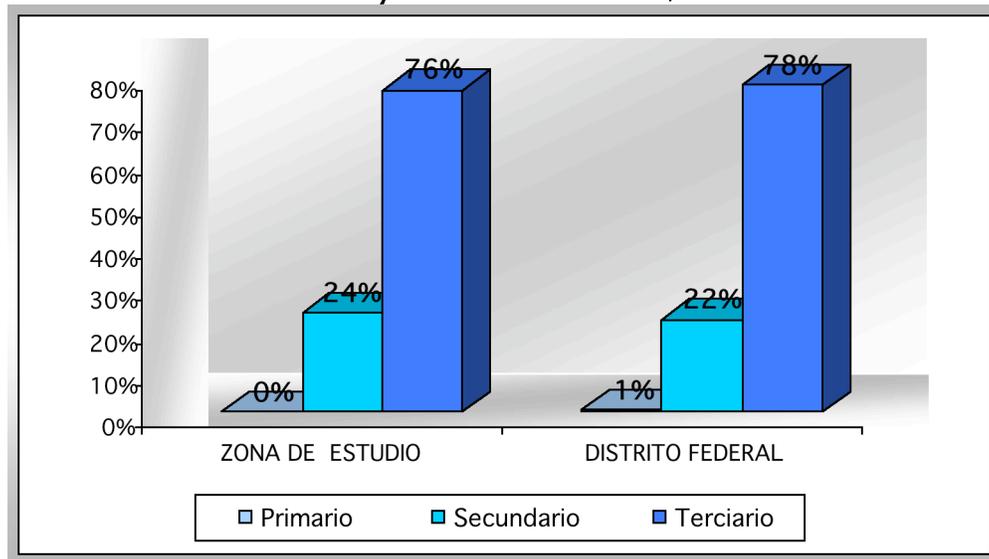
En la gráfica 2.5 se muestra la población económicamente activa por sector de actividad, tanto para la zona de estudio como para el Distrito Federal, en el caso del sector primario, que son las actividades agrícolas, la zona norte de la Álvaro Obregón no cuenta con población dedicada a éste a diferencia del Distrito Federal que, aunque el dato no es significativo sí presenta información. El sector secundario, que se refiere a la industria presenta poca diferencia entre ambos datos, siendo un poco menor en el caso del Distrito Federal, de manera inversa ocurre en el sector terciario, el cual comprende las actividades comerciales y de servicios, en este caso el Distrito Federal es el que presenta un poco más de población que labora en este sector, en contraste con la zona norte de la delegación Álvaro Obregón.

Los salarios que percibe la población económicamente activa ocupada en los sectores anteriores, son los que se muestran en la gráfica 2.6, en esta se distingue claramente que la mayor parte percibe de uno hasta 5 salarios mínimos mensuales (smm), en segundo lugar se ubican los que ganan más de 5, aunque existe una diferencia de cuatro veces más la población entre el primero y el segundo, por último se ubican los que ganan menos de un salario mínimo mensual. Por su parte los que no perciben ingresos tienen un bajo porcentaje. Los grupos de salarios antes descritos tienen un comportamiento similar al Distrito Federal, solamente que la población que percibe más de 5 salarios mínimos es 4.32 puntos porcentuales superior.

Las conclusiones a las que se puede llegar en este apartado son que la zona norte de la delegación Álvaro Obregón tiene un comportamiento similar con el resto de Distrito Federal, ya que tanto las características demográficas y económicas tienen poca diferencia entre ambas, en el caso de la migración, ésta ha sido importante para la zona de estudio, ya que es una zona dinámica en cuanto al arribo de población.

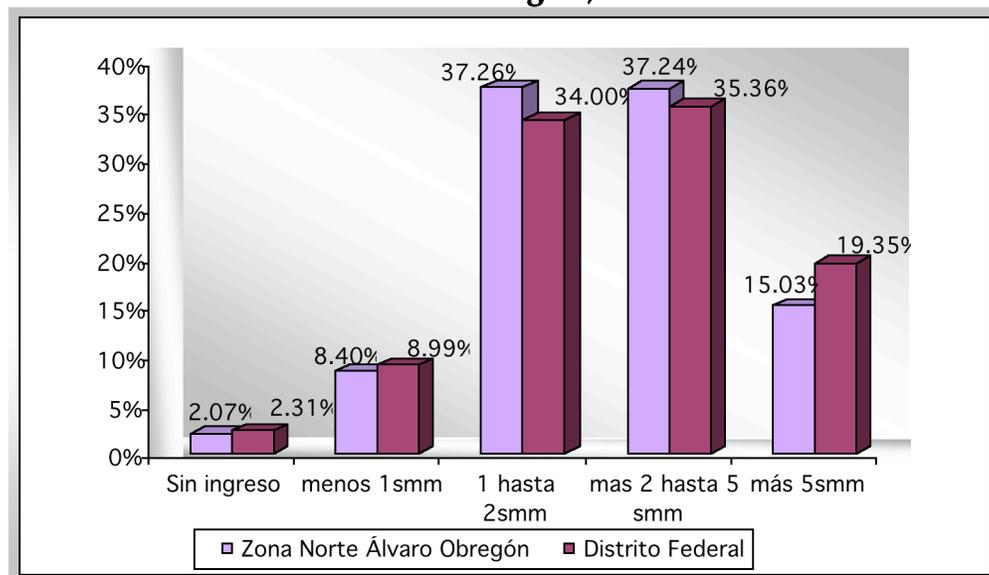
En el siguiente capítulo retomaremos algunos de los aspectos descritos a lo largo de este capítulo para el análisis socioeconómico que se realizará de toda la delegación a nivel de Ageb.

Gráfica 2.5. Población Económicamente Activa por sector de actividad Zona de Estudio y Distrito Federal, 2000



Fuente: INEGI, 2000. Base digital información por Ageb

Gráfica 2.6. Ingresos del Distrito Federal y la Zona norte de la delegación Álvaro Obregón, 2000



Fuente: INEGI, 2000. Base digital información por Ageb

CAPÍTULO IV. ESTRUCTURA URBANA DE LA ZONA NORTE DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN

En el presente capítulo se estudia la estructura urbana de la zona norte de la delegación Álvaro Obregón, para esto primeramente se hace un análisis estadístico de la tasa de crecimiento promedio anual y el aumento del número de habitantes por vivienda. Posteriormente se analizan los resultados obtenidos de la elaboración de un índice socioeconómico, este análisis abarca la delegación en conjunto. Como parte central del capítulo se estudia el uso del suelo que existe en la zona norte de la delegación Álvaro Obregón haciendo énfasis en la mezcla del uso. Como un área especial se detalla la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ahora Programa Parcial) Santa Fe y al final se realiza una proyección de las tendencias de reestructuración urbana que se presentan en la zona de estudio.

1. Indicadores que aproximan al estudio de la estructura urbana de la delegación Álvaro Obregón

Para conocer la tendencia de crecimiento de la población de la delegación Álvaro Obregón, se ha calculado la tasa de crecimiento promedio anual de 1990 a 2000, así como el incremento en el número de habitantes por vivienda (población total entre número de viviendas), para el mismo período, ambos tienen como referencia territorial las Ageb (Áreas Geoestadísticas Básicas), con el objetivo de identificar las áreas que se encuentran en proceso de crecimiento y decrecimiento poblacional. A continuación se muestran los resultados obtenidos de la tasa de crecimiento demográfico y de la relación habitantes/vivienda.

1.1. Tasa de crecimiento demográfico por Ageb 1990-2000

La tasa de crecimiento demográfico promedio anual en la delegación Álvaro Obregón a nivel Ageb se puede observar en el mapa 3.1, en él se distinguen tres zonas, la primera de ellas, la que tiene tasas de crecimiento promedio anual negativas (hasta -4.7), ésta se ubica, principalmente en la zona baja de la delegación y que están cercanas al anillo periférico, además si observamos el mapa 2.1. de Épocas de crecimiento de la delegación, coincide en su mayoría con las zonas más antiguas de la delegación, como ejemplo de ello tenemos la zona de Observatorio, que comprende algunas colonias como Cove, José María Pino Suárez, La Conchita y Cristo Rey, por mencionar algunas; un poco más hacia el sur dentro de este rango se encuentran el antiguo pueblo de Nonoalco, la colonia Alfonso XIII y Molino de Rosas, éstas se localizan cerca de Mixcoac. La zona de San Ángel también se ubica en esta clase, al igual que sus colonias circunvecinas, por ejemplo: Tlacopac, San Ángel Inn, Altavista, Loreto y Ermita Tizapan, estas últimas compuestas en su mayoría por población de medios a altos ingresos económicos (lo cual se analizará en el apartado 1.3. del presente). Cabe destacar que en esta clasificación también se encuentran las unidades habitacionales de Santa Fe, Plateros y Becerra, las cuales también son antiguas, principalmente la primera, al ser la primera de este tipo que se construyó en la delegación Álvaro Obregón. En el caso de las colonias ubicadas entre Av. De los Insurgentes y Anillo Periférico,

debido a su accesibilidad el uso de suelo habitacional esta siendo desplazado por el uso de suelo comercial y de servicios, por lo que la zona presenta tasas de crecimiento promedio anual negativas.

Aunque la mayor parte de las áreas con decrecimiento se localizan entre el anillo periférico e Insurgentes, también se ubican en este rubro algunas colonias en las barrancas, por ejemplo: una parte de las colonias Jalalpa, Piloto Adolfo López Mateos y Garcimarrero, Lomas de Santa Fe y Bejero. Hacia el sur ocurre el mismo caso, ya que son tres las agebs que presentan tasas de crecimiento negativas: una parte de Tetelpan y una porción contigua a la zona de reserva ecológica (Paraje el Caballito) de la delegación en la cual existen algunos asentamientos irregulares, principalmente invasiones.

Como se mencionó las colonias de este rango de crecimiento bajo se ubica en algunas de las zonas más antiguas de la delegación, lo cual nos lleva a pensar que son colonias compuestas por familias cuyos integrantes forman nuevas familias que salen a buscar vivienda en otra parte de la ciudad, por lo tanto deben ser áreas con población vieja, pero esto se comprobará con el desarrollo de los siguientes apartados del presente capítulo.

En el segundo peldaño con tasas de crecimiento media anual que van de 0 a 3.6% se encuentra la zona de barrancas de la delegación, como se puede observar el crecimiento de población aumenta conforme nos alejamos del anillo periférico. Dentro de esta categoría se ubica la mayoría de las colonias asentadas en las barrancas de la delegación y comprende tanto de origen irregular, como su opuesto, ejemplo de las primeras son: Olivar del Conde, Golondrinas, Tlacuitlapa, Jalalpa, Presidentes, Lomas de Capula y el antiguo pueblo de Santa Fe, en el caso de estas colonias se puede hablar de un proceso de consolidación muy avanzado, ya que éste conlleva una madurez, tanto del asentamiento como de sus habitantes, lo cual también produce un aumento de población, además que estas colonias se caracterizan por albergar a una gran parte de las llamadas familias extendidas.

Por su parte algunas de las colonias formadas por procesos legales que se ubican en este segundo peldaño, son: Colinas del Sur, Las Águilas, La Herradura, Villa Verdún y una parte del Pedregal de San Ángel. Esto se debe a que actualmente en ellas se están construyendo viviendas, principalmente en la forma de condominios horizontales. Destaca una parte del antiguo pueblo de Tetelpan, que originalmente estaba constituido, en su mayor parte por vivienda de personas con bajos recursos económicos y actualmente están siendo desplazados por la construcción de condominios horizontales para clase media-alta, producto de la influencia de colonias como San Ángel Inn y Atlamaya que se ubican cercanas entre sí. Por su parte la zona de las Águilas es predominantemente vivienda para ingresos medios y altos, aunque a finales de la década pasada comenzó a incorporarse el uso de suelo comercial en forma de pequeñas plazas cuya función es abastecer el área, en sentido tanto comercial como de servicios, esto se está llevando a cabo sobre la Calz. Desierto de los Leones, la cual es el principal acceso hacia las Águilas; las plazas comerciales mencionadas están influyendo para que otro tipo de comercios y servicios se localicen sobre dicha avenida, ejemplo de ellos son los establecimientos que venden productos de alta jerarquía como agencias de automóviles.

Este segundo rango es el que ocupa la mayor superficie en la delegación, aunque se presentan algunas excepciones en cuanto a la distribución, ya que si bien la mayor parte se concentra en la zona de barrancas, algunas agebs cercanas a periférico presentan este nivel, este es el caso de la zona de Carola. En ella se está llevando a cabo un proceso de cambio de uso del suelo, ya que esta área

concentraba la mayor parte de la industria en la delegación Álvaro Obregón, puesto que en ella se localizaba la cementera Tolteca y actualmente una parte fue sustituida por vivienda de interés social, del mismo modo ocurrió en algunos terrenos contiguos a la zona, los cuales eran utilizados como bodegas y actualmente distintas inmobiliarias, principalmente Desarrollo Metropolitanos S.A. de C.V. (DEMET), están llevando a cabo grandes desarrollos habitacionales en el área. También destaca el caso de la colonia Florida, localizada entre la avenida de los Insurgentes y el circuito interior Río Mixcoac, en esta zona se están llevando a cabo distintos desarrollos habitacionales para clase media en forma de edificios de condominios pese a la implementación del Bando 2¹. Un caso especial es Jardines del Pedregal, que presenta a su interior una tasa de crecimiento medio anual positivo, y sobre el anillo periférico tiene una tasa negativa, ya que en esta última se localizan locales comerciales y de servicios. El crecimiento al interior de la colonia se puede explicar a partir del crecimiento del número de integrantes de las familias que la habitan, esto se confirmará en el siguiente apartado.

Por último están las zonas con mayor crecimiento demográfico medio anual de 1990 a 2000 (3.6 a 10.7), éstas de acuerdo con su distribución se puede dividir en tres: Santa Fe, que se localiza al norte de la delegación; el área media representada por Bosques de Tarango y la parte de reserva ecológica, representada por los pueblos de Santa Rosa Xochiac, que colinda con la delegación Cuajimalpa y San Bartolo Ameyalco. A continuación se describirá cada una de ellas.

Como se abordará en apartados posteriores, en la zona de Santa Fe se encuentran en construcción tanto edificios para oficinas como habitacionales, por lo que se puede hablar de una zona de expansión, ya que este aumento se debe a la población que llega de otras partes de la ciudad; pero no solamente este crecimiento se concentra en lo que es la ZEDEC, sino que esto ha influido en algunas colonias cercanas, como ejemplo los fraccionamientos que se realizaron a lo largo de la década 1990-2000: Real del Bosque y Boscoso (sobre la avenida Camino a Santa Fe, frente a la U.-H. Belén). Otra parte cercana a la zona de Santa Fe es la colonia Jalalpa, la cual forma parte del programa de rehabilitación de vivienda que comprende el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa Fe y que ha contribuido a mejorar la calidad de las viviendas de esa colonia.

La parte media de la delegación Álvaro Obregón que presenta altas tasas de crecimiento comprende la zona de Bosques de Tarango, Colinas del sur (de origen legal) y las colonias de origen irregular: Tepeaca, Ave Real y La Martinica. Se trata de fraccionamientos de reciente construcción, con excepción de Colinas del sur, en el que los lotes que se encontraban baldíos se han ido ocupando poco a poco. Por otro lado, las colonias de origen irregular, son las que se formaron en la última década del siglo XX y están en pleno proceso de expansión, de hecho todavía se encuentran terrenos disponibles y algunas viviendas están en proceso de construcción.

Por último está la zona de los pueblos de San Bartolo Ameyalco y Santa Rosa Xochiac, en las cuales el aumento de población promedio anual es alto, debido a la formación de nuevas colonias y al mejoramiento de las que ya existían, como ejemplo están Tlacoyaque, Lomas de la Era y Lomas de Chamontoya.

¹ El Bando 2 es una política implementada por el actual Jefe de Gobierno del Distrito Federal, el cual permite la construcción de nuevos desarrollos, sobre todo habitacionales, en las cuatro delegaciones centrales: Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Benito Juárez y Miguel Hidalgo, restringiendo la construcción en el resto de las delegaciones. En la delegación Álvaro Obregón, por ser periférica, se aplica la limitación de edificación.

Como complemento de lo descrito arriba a continuación describiremos la información obtenida para la delegación Álvaro Obregón en cuando a la tasa de crecimiento de la densidad poblacional en las viviendas 1990-2000 por Ageb.

1.2. Tasa de crecimiento medio anual de habitantes por vivienda 1990-2000

En este apartado se describirá a grandes rasgos la información obtenida del cálculo de la tasa de crecimiento media anual de habitantes por vivienda de 1990 a 2000 por Ageb, obtenida a través de la división de la población total del Ageb, entre el número de viviendas del mismo. Para ello nos basaremos en el mapa 3.2.

Los datos obtenidos se clasificaron en tres rangos, el primero de ellos abarca de -7.65 a -1.84 el cual cubre los agebs que en el mapa 3.1 son las que tienen la tasa de crecimiento más alta, lo cual nos indica el proceso que está ocurriendo en la zona de Santa Fe y Tetelpan: éste es un proceso de crecimiento mas no de densificación. Pero no solamente estas zonas, sino que algunas que presentaron tasas medias de crecimiento poblacional, ahora presentan bajas tasas de habitantes por vivienda, por ejemplo: Lomas de la Era y Piloto Adolfo López Mateos.

Por su parte las agebs que presentaban datos bajos de crecimiento poblacional, principalmente las de la zona de San Ángel y la adyacente al anillo periférico presentan tasas de habitantes por vivienda medias (de -1.84 a -0.99%), aunque cabe destacar que continúan siendo negativas, es decir no se puede hablar de un crecimiento de este indicador. Este rango medio es el que ocupa la mayor parte de la delegación. En el caso de las áreas de colonias populares, se debe al proceso de formación de las familias extendidas.

El rango de crecimiento alto (-0.99 a 0.61%) tiene una distribución dispersa a lo largo de la delegación, de norte a sur destacan: una porción de la colonia Cove, partes de la Unidad Habitacional Santa Fe, Santa Lucía, Jalalpa, Presidentes, Lomas de Capula, Golondrinas, Merced Gómez, Villa

Verdún, Florida, San Ángel Inn y el Pedregal de San Ángel; en los límites de la delegación Álvaro Obregón con la Magdalena Contreras se encuentra la colonia Miguel Hidalgo, la cual también presenta tasas de crecimiento promedio anual positivas. Las primeras colonias mencionadas cabe destacarlas debido a que son de las primeras que se crearon en la delegación y como se puede observar está aumentando el número de habitantes en las viviendas. Las siguientes cinco colonias son colonias que tuvieron un origen irregular creadas en la década de 1970-1980 y que actualmente se están densificando y se puede inferir que están en un proceso de consolidación en lo que se refiere a la composición familiar de las viviendas.

1.3. Índice socioeconómico por Ageb 2000

Como se analizó en el apartado 3.3.2. del primer capítulo, el nivel socioeconómico de la población determina en gran medida la localización del uso del suelo habitacional, debido a esto, en el presente apartado se construye un índice socioeconómico con la finalidad de distinguir zonas homogéneas por el comportamiento de variables sobre la composición económica y social. Para la realización de este

índice se aplicó la técnica de estadística multivariada “Componentes principales” a través del programa SPSS “Esta técnica busca la formación de familias de variables cuyo comportamiento sea concomitante, o sea, variables que estén correlacionadas” (Kunz, 1988: 20).

Para el cálculo del índice socioeconómico se seleccionaron las siguientes variables: porcentaje de población de 0-4 años, promedio de hijos nacidos vivos de mujeres de 12 años y más, porcentaje de población de 0-14 años, porcentaje de población mayor a 65 años, porcentaje de población de más de 18 años con instrucción media superior, porcentaje de población soltera femenina de 12 años y más, las cuales representan la composición demográfica; porcentaje de PEA ocupada que percibe 2 smm por ingreso de trabajo, así como 5 smm, que son variables indicadoras de la condición económica; porcentaje de viviendas con techo no adecuado, porcentaje de viviendas con un cuarto, porcentaje de viviendas que cuentan con 2 a 4 dormitorios, porcentaje de viviendas con servicio sanitario exclusivo, porcentaje de viviendas con computadora, porcentaje de viviendas que cuentan con todos los bienes² indicadoras de la condición de las viviendas.

De estas variables se asociaron directamente para la conformación de la primera componente: el porcentaje de población de 0 a 4 años, promedio de hijos nacidos vivos de mujeres de 12 años y más, porcentaje de PEA ocupada que recibe menos de 2 smm por ingreso de trabajo, porcentaje de viviendas con techo no adecuado, porcentaje de viviendas con un cuarto (ver cuadro 3.1). Con estas variables quedó conformada la primer componente, cuya varianza explicada fue de 57.77% es decir se obtuvo el índice socioeconómico para la delegación Álvaro Obregón.

A la inversa, en esta primer componente, se asociaron la PEA ocupada que percibe 5 smm por ingreso de trabajo, porcentaje de viviendas que cuenta con 2 a 4 dormitorios, porcentaje de viviendas con servicio sanitario exclusivo, porcentaje de viviendas con computadora, porcentaje de viviendas que cuentan con todos los bienes, porcentaje de población de más de 18 años con instrucción media superior y por último el porcentaje de población soltera femenina de 12 años y más (ver cuadro 3.2). Pese a que estas variables se asociaron a la inversa, también están tomadas en cuenta, ya que permiten caracterizar los niveles socioeconómicos.

Los valores del índice socioeconómico por Ageb fueron clasificados en cinco rangos: muy bajo, bajo, medio, alto y muy alto. De acuerdo con las variables asociadas positivamente se puede afirmar que las Agebs que presentaron un alto valor de índice socioeconómico son aquellas que presentan mayor población de 0 a 4 años, el promedio de hijos nacidos vivos de mujeres de 12 años y más son altos, bajos salarios y además tienen problemas de espacio en sus viviendas, ya que el porcentaje de éstas con un cuarto es alto, por lo que son consideradas con un bajo índice socioeconómico. A continuación se detallan los resultados obtenidos por Área Geoestadística Básica de la delegación Álvaro Obregón.

² Los bienes considerados en el censo son: radio o grabadora, televisión, videocasetera, licuadora, refrigerador, lavadora, teléfono, calentador de agua, automóvil o camioneta propia y computadora.

Cuadro 3.1. Valores promedio de las variables asociadas directamente para la conformación del Índice Socioeconómico, Álvaro Obregón 2000

Nivel socioeconómico	Promedio de hijos	Menos de 2 smm	Viviendas con techo no adecuado	Viviendas con un cuarto
ALTO	1.45	22.90	1.26	0.47
MEDIO-ALTO	1.78	23.28	2.89	1.35
MEDIO	1.91	30.28	8.39	3.35
MEDIO-BAJO	2.16	42.66	14.48	7.72
BAJO	2.31	52.89	21.09	12.88

Fuente: Cálculos realizados con base en INEGI (2000) Base digital por AGEb de la delegación Álvaro Obregón.

Cuadro 3.2. Valores promedio de las variables asociadas a la inversa para la conformación del Índice Socioeconómico, Álvaro Obregón 2000

Nivel socioeconómico	PEA ocupada con 5 smm	Viviendas con 2 a 4 dormitorios	Viviendas con servicio sanitario o exclusivo	Viviendas con computadora	Viviendas con todos los bienes	Población de más de 18 años con instrucción media superior	Población soltera femenina de 12 años y más
ALTO	44.96	79.06	98.23	65.38	59.42	54.87	92.76
MEDIO-ALTO	32.88	79.31	97.11	41.58	32.44	38.44	89.44
MEDIO	23.41	64.82	94.48	29.11	21.35	27.65	81.93
MEDIO-BAJO	13.09	59.15	88.55	15.83	10.56	14.38	71.23
BAJO	5.83	53.91	85.79	7.80	4.21	6.83	62.84

Fuente: Cálculos realizados con base en INEGI (2000) Base digital por AGEb de la delegación Álvaro Obregón

En el mapa 3.3 se muestra la información obtenida para el índice socioeconómico a nivel Ageb. El índice socioeconómico alto se ubica en las Agebs localizadas entre el periférico y Av. Universidad, que comprende entre otras, las colonias Guadalupe Inn, Florida, Campeste, Las Águilas y Alpes, además de Jardines del Pedregal, cabe recordar que es en esta zona donde se han ubicado desde los primeros orígenes de la delegación las clases altas.

En el área de barrancas los fraccionamientos habitacionales como Colinas del Sur, Lomas de Tarango y Villa Verdún (de reciente desarrollo), Lomas de las Águilas y Lomas de Guadalupe, además de la zona de Santa Fe que también se encuentra en el nivel alto, en especial el desarrollo habitacional La Loma que se encuentra en el límite de la delegación Álvaro Obregón con Cuajimalpa, el cual es producto del Programa parcial de Desarrollo Urbano de Santa Fe.

Sobre Anillo Periférico está Torres de Mixcoac que también tiene un índice socioeconómico alto, ya que estos desarrollos habitacionales verticales se encuentran ocupados por clases medias.

En el nivel medio-alto se encuentran las colonias, de sur a norte: Axotla, Tlacopac, San Ángel, Chimalistac, Loreto, Tizapan, Altavista, Lomas de San Ángel Inn, Progreso, Flor de María, las Águilas, una parte de Colinas del Sur, Lomas de Santa Fe y Cove. Estas colonias tuvieron su origen a través de fraccionamientos regulares y cabe destacar el caso de Tizapan y Tlacopac que originalmente eran pueblos cercanos a San Ángel y en los cuales, actualmente se están desarrollando condominios horizontales y verticales para clase media-alta debido a la influencia de San Ángel y de Jardines del Pedregal.

En este rango también se ubican las unidades habitacionales de la delegación que son: Lomas de Plateros, Santa Fe IMSS y Lomas de Becerra, que son de las pocas unidades plurifamiliares que se pueden encontrar en la delegación.

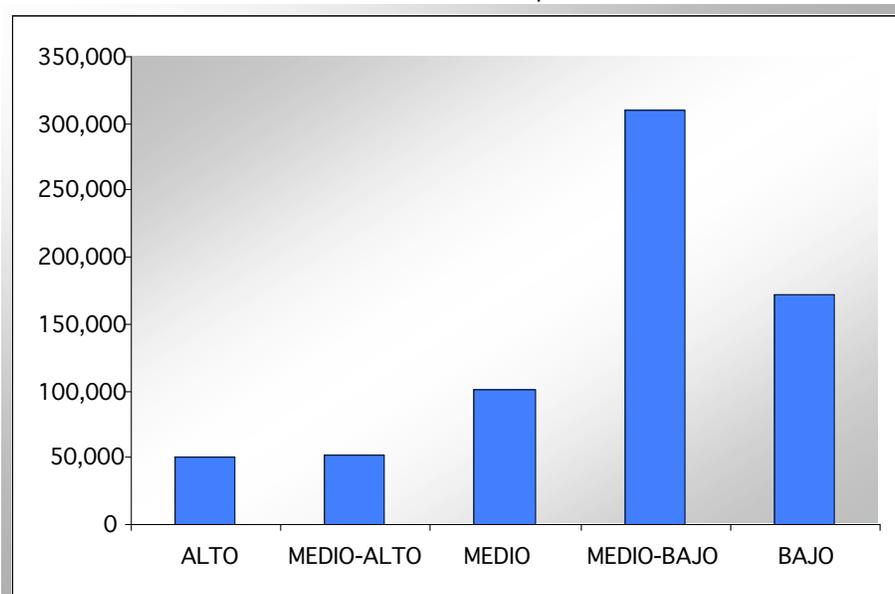
Hacia el norte de la delegación, justo en los límites con Miguel Hidalgo se distingue una zona de nivel medio-alto, que es la colonia Lomas de Santa Fe, la cual se desarrolló debido a la influencia que ejercen las colonias vecinas pertenecientes a la delegación Miguel Hidalgo en donde se ubica la clase alta, no sólo de esta zona, sino también de la ciudad de México.

Por su parte el nivel medio es representado por las zonas adyacentes a las colonias que tienen los valores medios-altos, estas son Tetelpan, Olivar de los Padres y una parte de Tizapan que se ubican próximas a San Ángel. En las Águilas también se encuentran colonias con estos datos, como lo son Ampliación Alpes, Pilares y las Águilas que cumplen con la aseveración de estar próximas a la áreas con índices altos.

Caso aparte son las colonias Merced Gómez y Alfonso XIII que presentan niveles medios, esto se debe a que la primera se han construido viviendas para clase media, principalmente sobre Barranca del Muerto y Centenario. La colonia Alfonso XIII que se originó en los años treinta como fraccionamiento regular para clase media y se conserva como tal.

Aunque una gran parte de la Unidad Habitacional Santa Fe tiene niveles medios-altos, una parte de ella tiene valores medios, que son los Agebs que se encuentran sobre las avenidas Camino Real de Toluca y Escuadrón 201 que aparentan un escudo alrededor del resto de la unidad, lo cual nos indica que en una misma colonia no se tienen las mismas características socioeconómicas, lo mismo ocurre en la Cove y Lomas de Santo Domingo.

Gráfica 3.1. Población total de la delegación Álvaro Obregón por nivel socioeconómico, 2000



Fuente: INEGI (2000) Base digital por AGEB de la delegación Álvaro Obregón

En el nivel medio-bajo se encuentra la mayor parte de la delegación, principalmente en la zona de barrancas, cuya urbanización es producto de fraccionamientos irregulares de ranchos, haciendas, pueblos y zonas federales; así mismo otra área que está en este nivel es la cercana a Tacubaya que tuvo su crecimiento debido a la industria que se ubica en las colonias Carola, Tolteca y 8 de Agosto, en donde la fábrica principal era la cementera Tolteca, de ahí el nombre de la colonia antes citada. Cabe destacar que una parte de los desarrollos habitacionales de Santa Fe se encuentra en esta categoría, y es la que se encuentra próxima a la carretera federal a Toluca, esto se debe a que su desarrollo es demasiado reciente por lo que aún está en construcción.

En el nivel bajo se ubican pocas colonias que se encuentran dispersas a lo largo del territorio de la delegación, sin embargo, la mayoría se localiza en la zona norte con colonias como, de oriente a poniente: Barrio Norte, Minas de Cristo, Golondrinas 1ª Sección, La Presa, Jalalpa, La Mexicana y Corpus Cristo. En los límites del área urbana de la delegación y la reserva ecológica se encuentran las colonias Lomas de Chamontoya, Paraje El Caballito, Lomas del Capulín, Tlacoyaque y el pueblo de San Bartolo Ameyalco, en el caso de estas colonias, a excepción del pueblo, son invasiones recientes hacia la zona de reserva ecológica y, en el caso del pueblo, es el fraccionamiento irregular de terrenos ejidales.

Este índice nos ayuda a tener una primera aproximación de la delegación en su conjunto ya que claramente se distinguen a grosso modo dos zonas y que en parte coincide con el proceso de incorporación del suelo³ de las colonias, puesto que las que se originaron por procesos regulares son las

³ Cf. Apartado 3.1 del presente capítulo.

que presentan los niveles socioeconómicos de altos a medios, y las colonias que tuvieron un origen irregular tienen los niveles bajos. Por otro lado, la mayor parte de la población tiene un nivel socioeconómico de medio a bajo (ver gráfica 3.1).

A continuación se estudia cómo está articulada la zona norte de la delegación Álvaro Obregón, puesto que las avenidas principales influyen en la distribución de los usos del suelo en esta área de la ciudad.

2. Distribución del uso del suelo en la zona norte de la delegación Álvaro Obregón

El objetivo central de la presente investigación es conocer los factores que determinan el uso del suelo en la zona norte de la delegación Álvaro Obregón, para tal efecto se analiza en este apartado de acuerdo con la tipología que se utilizó para el recorrido de campo (ver capítulo Metodología), empezando por distinguir las áreas con los diferentes tipos de uso habitacional de acuerdo con el tipo de incorporación: formal e informal, además de sus diferentes mezclas, es decir, habitacional con comercio o servicios, industria y equipamiento.

Para este análisis se dividió la zona norte en cinco áreas (ver mapa de Áreas de análisis): la primera es la comprendida entre el anillo periférico y el Eje 5 Poniente, la cual es llamada parte baja, debido a su topografía, la segunda es el área del pueblo de Santa Fe y tiene como límite sur la avenida Camino Real a Toluca y Vasco de Quiroga y al norte las avenidas Observatorio y Constituyentes, la tercera es el Olivar del Conde, la cual está delimitada al norte por Vasco de Quiroga y al sur por Av. Santa Lucía. La cuarta zona es el área de Tarango y comprende de avenida Santa Lucía al límite sur del área de estudio (la Barranca de Tarango), por último está el polígono del Programa Parcial Santa Fe. Estas áreas son de utilidad para estudiar la distribución del uso del suelo en el área de estudio, el cual se estudia a continuación.

2.1. *Uso habitacional formal*

Para el análisis del uso del suelo habitacional se distinguirá, de acuerdo con el marco teórico, la vivienda que fue construida formal e informalmente. En este capítulo se comienza con el estudio de la vivienda legal ya que tiene poca presencia en el área de estudio, en segundo plano se revisa a las colonias populares.

La localización de la vivienda muy buena se puede considerar puntual, ya que no tiene presencia en muchas colonias, solamente en el Programa Parcial Santa Fe, en lo que se llama La Loma. Esta colonia se ha desarrollado a partir de la segunda mitad de la década los noventa y forma parte de la ZEDEC Santa Fe, de hecho actualmente continúa su consolidación.

La forma en que se presenta la vivienda muy buena es de edificios, en su mayoría de más de cinco niveles y se localiza en un área que puede considerarse aislada, puesto que sólo tiene un acceso que se ubica en la parte alta de una barranca rodeada de vegetación, y se comunica con el resto de Santa Fe a través de un camino que cruza dicha barranca. El hecho de que la vivienda muy buena se encuentre en

forma de edificios nos da un indicio del alto valor del suelo en la zona de Santa Fe, ya que como se revisó en el primer capítulo de esta investigación para obtener mayor beneficio de áreas con alto valor se procura el crecimiento vertical de la misma, en el apartado de Santa Fe se explicará esta zona con mayor detalle.

Por otro lado, las áreas donde predomina la vivienda buena son las siguientes: en el área de la ZEDEC de Santa Fe sobre avenida Constituyentes y su prolongación con Paseo de la Reforma se localiza el fraccionamiento Lomas de Santa Fe. Este fraccionamiento se realizó entre 1970 y 1980 y su construcción se debe al crecimiento de las colonias con las que colinda, que pertenecen a la delegación Miguel Hidalgo, principalmente Lomas de Bezares; la forma en que se presenta son viviendas unifamiliares. Debido a la transformación que ha tenido el polígono de la ZEDEC Santa Fe esta colonia ha cobrado nuevo auge, ya que actualmente se están realizando algunos desarrollos habitacionales pero son edificios de departamentos, lo cual nos habla de que el valor del suelo se está incrementando, puesto que su utilización se está intensificando. Lomas de Santa Fe pese a encontrarse sobre una avenida tan transitada está rodeada de vegetación, la cual funciona como escudo para mitigar la contaminación visual y auditiva producto de la Autopista Constituyentes la Venta y la carretera Federal México Toluca.

La vivienda buena también se localiza en el área de Tarango, sobre la prolongación de Av. Centenario en el fraccionamiento Bosques de Tarango y se ubica en este sitio por su riqueza paisajística, ya que es una zona alta con abundante vegetación, de hecho la manera en que se ofrece al mercado es por la vista al bosque (barranca de Tarango). Esta colonia se formó en 1980 sobre terrenos de propiedad privada que fueron fraccionados y vendidos a los usuarios, recordemos que durante esos años era uno de los principales modos de acceso legal a la vivienda: se adquiría el terreno con servicios y la construcción era por encargo. Esta colonia tiene gran influencia de Lomas de las Águilas⁴, de hecho se puede considerar una prolongación de los fraccionamientos habitacionales que se encuentran en dicha área, ya que poco tiene que ver con el área que le rodea que son áreas de menores ingresos.

En la disposición de la vivienda muy buena y buena juegan varios factores, ya que no son los lugares más accesibles (pese a que Lomas de Tarango se ubique sobre una avenida principal, pero cuando inició el fraccionamiento la accesibilidad no era la actual), sin embargo eso hace que se cree una exclusividad de las colonias. Además buscan las zonas altas que tienen vista hacia áreas verdes ya que éstas, por ser pocas en la ciudad poseen más valor.

La presencia de fraccionamientos de vivienda muy buena y buena se localiza por influencias externas, ya que la mayoría son por expansión de las colonias vecinas: Lomas de Bezares para el caso de Lomas de Santa Fe y Lomas de las Águilas para el caso de Lomas de Tarango, en el caso de la primera los factores obedecen a una zona que sobre pasa los límites de la delegación Álvaro Obregón ya que dicha colonia se ubica en la delegación Miguel Hidalgo, al contrario de la segunda que sí pertenece a ésta. La colonia Lomas de Bezares forma parte del corredor poniente a través del cual se ha asentado la población de mayores ingresos en el Distrito Federal; por su parte Lomas de las Águilas forma parte de un conjunto de desarrollos habitacionales que se realizaron para clase media y alta por influencia de San Ángel, ya que recordemos que en este poblado se encontraban las casas de campo de

⁴ El área de la colonia Las Águilas se encuentra fuera del área de estudio, pero dentro de la delegación Álvaro Obregón.

la clase alta, mismas que se fueron subdividiendo. Esto influye en que alrededor de éste se continuara con la tendencia de crear fraccionamientos para la clase media y alta.

La vivienda regular, por otro lado, se ubica principalmente en la zona de Tarango, en los fraccionamientos Colinas del Sur, Lomas de Tarango y Colinas de Tarango. Los dos primeros se formaron entre 1971 y 1975 sobre terrenos de propiedad privada, cabe desatacar que estos terrenos se encuentran minados. Colinas del sur actualmente se encuentra en proceso de transformación ya que en los terrenos que se encontraban desocupados apenas se están realizando edificaciones, caso contrario a Tarango el cual está consolidado. El tipo de inmueble son viviendas unifamiliares, lo cual es más evidente en Lomas de Tarango, ya que en Colinas del Sur se encuentra mezclado con algunos edificios de departamentos, los cuales se ubican principalmente sobre la avenida Santa Lucía que también da acceso a la colonia.

Tanto en Colinas del Sur, Lomas y Colinas de Tarango el proceso de ocupación fue a través de la venta de lotes con infraestructura básica y la construcción de la vivienda corrió a cargo del comprador quien a su vez contrató al personal calificado para ello (producción por encargo).

En esta misma área de Tarango también se localizan algunos fraccionamientos cercanos a la vivienda buena, por ejemplo Rancho Casa Blanca y La Joya, contiguas a Bosques de Tarango, dichas colonias son condominios horizontales y datan de las últimas dos décadas.

En el área del pueblo de Santa Fe se encuentran algunos fraccionamientos de vivienda regular, pero en menor medida que en las zonas anteriores. El más importante es Real del Bosque, en el cual predomina la vivienda regular en forma de condominio horizontal, dicha colonia tuvo origen durante las dos últimas décadas del siglo XX y se encuentra rodeada por vivienda económica, un centro comercial y las instalaciones de la Comisión Federal de Electricidad.

La vivienda regular también tiene factores de localización similares a la vivienda buena y muy buena, ya que en su mayoría son fraccionamientos ubicados sobre avenidas importantes, y que se ubican principalmente al sur de la delegación, debido a la influencia que ejerce San Ángel en la disposición del uso de suelo, sobre todo el sector de la población a la que va dirigido este tipo de vivienda, aunque en el caso de Colinas del Sur se pensaría que se encuentra más al norte, como parte de los asentamientos irregulares, pero no es así, ya que el principal acceso de esta colonia se localiza sobre Av. Centenario.

Una categoría incluida en la vivienda formal, pero que hay que separar como se realiza en el marco teórico, es la vivienda que promueve el Estado, es decir, la vivienda de interés social. Este tipo de vivienda tiene una presencia puntual, ya que pese a ser una delegación periférica y que la mayor parte de las grandes unidades habitacionales promovidas por el Estado en la ciudad de México tienden a ubicarse en ella, en el caso de la delegación Álvaro Obregón no fue así, debido a que las condiciones topográficas dificultaron el desarrollo de las unidades, sin embargo en la parte baja y en las áreas del pueblo de Santa Fe y Tarango, sí se localizan las más importantes de la delegación, además de ser las más antiguas (ver mapa 2.1. Épocas de crecimiento).

La primer gran unidad habitacional en establecerse en la zona norte de la delegación Álvaro Obregón fue Santa Fe, ubicada en la zona del pueblo de Santa Fe, la cual fue construida en 1955 por el

Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) para sus empleados, los terrenos que actualmente ocupa esta unidad formaron parte del antiguo Rancho de Becerra, que era vecino del entonces Molino de Santo Domingo, el cual se dedicaba a la explotación minera y que al morir el dueño la propiedad se repartió en diferentes herederos, quienes lotificaron, ya fuera directamente o utilizando intermediarios y vendieron los lotes, en el caso de los terrenos de esta unidad, éstos pertenecían al señor I. Bandera y fueron adquiridos por el IMSS a esta persona (Departamento del Distrito Federal, 1981). Este conjunto habitacional se encuentra en deterioro y actualmente los usuarios de las viviendas son sus dueños, ya que al comenzar la ocupación de esta unidad el régimen en el cual se accedía a los departamentos era en renta.

La segunda unidad habitacional de la zona norte fue Plateros, ubicada entre el área baja y la de Tarango, en los antiguos terrenos de la hacienda “La Castañeda” en donde en 1910 se inauguró el hospital psiquiátrico de la ciudad de México y que dejó de funcionar antes de la construcción de esta unidad, dicho conjunto se encuentra en proceso de degradación social debido a la falta de mantenimiento tanto de los inmuebles, como de las áreas verdes. Esta también es plurifamiliar, al igual que la unidad Santa Fe.

Entre 1966 y 1970 el Departamento del Distrito Federal construyó algunas viviendas para los trabajadores de limpia de esta dependencia, y se formó la unidad habitacional El Pirú, ubicada en el área del Olivar del Conde, entre las colonias Golondrinas y Lomas de Capula, la cual estaba constituida por lo que se conoce como pies de casa, es decir solamente contaban con una planta y la infraestructura básica, con posibilidades de crecer verticalmente, por lo que a partir de finales de la década pasada esta unidad presenta un proceso de construcción que se podría denominar progresiva.

La mayor parte de las unidades habitacionales fueron construidas durante la década de los setenta (véase mapa 2.1. Épocas de Construcción), ejemplo de ello son: Batallón de San Patricio (a principios de la década) sobre terrenos de la hacienda del Olivar del Conde; Lomas de Becerra (a mediados de esa década) edificada por el FOVISSSTE para sus afiliados, sobre terrenos del rancho de Becerra, de ahí el nombre de la unidad; la unidad Plateros fue construida sobre terrenos de “La Castañeda”, el hospital fue derrumbado y la Secretaría de Hacienda se encargó de la construcción de ésta; Sears Roebuck que como su nombre lo indica fue construida por dicha empresa para sus empleados, se encuentra en lo que fuera el Molino de Santo Domingo, muy próxima a la colonia Cove, en el área baja. En años posteriores se construyeron otras unidades como Belén de las Flores.

Los conjuntos habitacionales antes mencionados son plurifamiliares y se encuentran, en su gran mayoría deteriorados debido a la falta de mantenimiento.

A partir del año 2000 y con las reformas a la Ley del INFONAVIT, las inmobiliarias que se enfocan a la construcción de vivienda de interés social han comprado algunos espacios que eran ocupados principalmente por la industria, el caso más palpable son los conjuntos habitacionales de la empresa Desarrollos Metropolitanos S.A. (DEMET) en lo que era la fábrica de cemento Tolteca, a un costado del Anillo Periférico, en su entronque con Av. San Antonio (área baja). Estas reservas de suelo que tenía la delegación originalmente iban a ser destinadas a la construcción de un parque ecológico,

sin embargo se conformó un Polígono de Actuación Concertada (conocidos como PACs⁵), la empresa antes mencionada, adquirió una parte del terreno sobre la que realizó el desarrollo.

La unidad habitacional DEMET San Antonio ha contribuido a la transformación de su entorno inmediato, por lo que ha cambiado el uso del suelo de industrial a otros, ejemplo de esto es la adaptación de la antigua estación del ferrocarril a Cuernavaca en una pequeña plaza comercial, cuyo establecimiento principal es el Exhibimex y seis salas cinematográficas de la cadena CINEMEX, que funcionan como complemento del CostCo. y la tienda de deportes Martí que se ubican sobre periférico; además del Bazar del Búfalo que ocupa lo que hasta principios de este siglo eran las bodegas de la empresa homónima. Este establecimiento trata de imitar los patrones de los bazares ubicados en el oriente de la ciudad de México, principalmente en la delegación Iztalpalapa. Además se han instalado algunos otros locales como la agencia de automóviles y motocicletas Honda (sobre periférico) y un restaurante Mc Donalds en la esquina de Av. San Antonio y Eje 5 Poniente, en lo que eran bodegas.

La empresa DEMET también tiene otros desarrollos en el área de estudio, ya que en lo que eran terrenos de la Comisión Federal de Electricidad, en el año 2000 se realizó la construcción de una unidad habitacional, dicho emplazamiento se ubica en el área baja, a una cuadras de periférico y Camino Real de Toluca; además en el área de Tarango, en lo que era una mina de arena construyó la unidad habitacional DEMET Tarango, la cual está constituida principalmente por viviendas unifamiliares, a diferencia de las antes mencionadas que son grandes desarrollos plurifamiliares.

No solamente la empresa DEMET ha ocupado los terrenos disponibles de la delegación Álvaro Obregón, también algunas otras se han enfocado a derribar bodegas que se localizaban cerca del Periférico para la construcción de desarrollos habitacionales verticales que se enfocan a la vivienda de interés social. Y aunque han tendido a subir a los terrenos disponibles que se encuentran en la parte media y alta de la delegación, pocas unidades se han construido, como ejemplo está la unidad Galaxia Santa Lucía, ubicada en el área del Olivar del Conde, promovida por la inmobiliaria de la que lleva el nombre, ésta se realizó sobre terrenos baldíos de propiedad privada y la forma en que se presenta son viviendas plurifamiliares de tipo duplex.

Lo referente a las viviendas económica y precaria se abordará en el siguiente apartado ya que una de las características de éstas es la irregularidad con la que fue ocupado el suelo y en algunos casos también la construcción de la vivienda y debido a que, como es el uso de suelo que predomina, ahondaremos en los siguientes incisos, esto en el caso de la económica, en el caso de la precaria no ocupa grandes superficies por manzana, pero es la vivienda inicial del proceso.

⁵ Los Polígonos de Actuación Concertada (conocidos como PACs) son un sistema integrado de instrumentos de ejecución que tiene acción sobre un territorio definido (polígono) para el desarrollo de proyectos urbanos integrales de diversa índole, cuyo objeto es facilitar la consolidación del suelo, regular las relaciones de los actores participantes en un marco de equidad y de seguridad jurídica, proponer mecanismos de autofinanciamiento o de recuperación financiera que ofrezcan viabilidad y establecer condiciones de obligatoriedad a los actores involucrados para la consecución de los objetivos del proyecto. Los proyectos motivo de un polígono de actuación pueden incluir desde la gestión y consolidación de la propiedad del suelo hasta desarrollos comerciales, turísticos, industriales, y de vivienda, pasando por el ordenamiento y la habilitación de suelo, la construcción de infraestructura social o productiva, proyectos de promoción del empleo, programas de conservación ambiental y la producción de ciudad para satisfacer la demanda de suelo de la población de localidades urbanas (Kunz, 2003 Polígonos de Actuación Concertada: 3)

Los factores de localización que influyen en la vivienda de interés social son la accesibilidad y el suelo relativamente barato, ya que las unidades se encuentran sobre avenidas principales y, por ubicarse en la entonces periferia de la ciudad de México, son de grandes extensiones, sin embargo no llegan a compararse con las desarrolladas en otras delegaciones, esto se debe a que las condiciones topográficas en Álvaro Obregón no permiten tales desarrollos, ya que su costo se elevaba al realizar los trabajos de nivelación y rellenamiento del suelo. Actualmente se está llevando a cabo un proceso de construcción de vivienda del tipo de interés social sobre terrenos desocupados, o bien que contenían algunos establecimientos industriales y de bodegas, esto se debe, principalmente a que el vivir al interior del Distrito Federal disminuye los costos de transporte y los tiempos de traslado a los lugares de trabajo, por lo que el principal atractivo de venta de estas nuevas unidades es la localización.

La vivienda antigua, por su parte se localiza en el área baja, dentro del casco del antiguo Molino de Santo Domingo (a espaldas de la fábrica BACO, ubicada en Periférico), estas viviendas son ocupadas por población con un nivel socioeconómico alto. Además en otra área cercana a Mixcoac, en una sección de la colonia Molino de Rosas, las cuales fueron construidas para que los trabajadores que laboraban en los antiguos molinos que se ubicaban sobre el cauce del río Mixcoac antes de la década de los treinta. Algunas casas se conservan en buen estado, otras han sido remodeladas en años recientes y algunas presentan daños por falta de mantenimiento.

2.2. *Uso habitacional informal*

La delegación Álvaro Obregón, según un estudio realizado por Duhau (1998: 168) ocupa un lugar importante en cuanto a la formación de colonias populares en las últimas décadas del siglo XX en el Distrito Federal, sólo después de Iztapalapa y Gustavo A. Madero, quienes ocupan los primeros lugares. Sin embargo, no toda la delegación Álvaro Obregón tiene predominancia de asentamientos irregulares, éstos se concentran en la zona norte, por lo que a continuación se detallará cómo se fue dando la ocupación y desarrollo de dichos asentamientos.

En la zona norte como ya se mencionó, es donde ha jugado un papel preponderante la urbanización popular, debido a varios factores: la presencia de haciendas dedicadas a la explotación minera que provocaron un serio deterioro del suelo en Becerra, Santa Lucía, Olivar del Conde y Puerta Grande y que con la actividad industrial que comenzó en la década de los treinta, producto del proceso de industrialización que comenzaba a cobrar un nuevo auge en el país que buscó utilizar la vía del ferrocarril a la ciudad de Cuernavaca, en especial la estación San Pedro de los Pinos, y que cuando la ciudad continuó su crecimiento hacia el sur y poniente fue absorbiendo estos terrenos a través de la lotificación irregular.

El tipo de propiedad del suelo sobre la cual se ha desarrollado esta parte de la ciudad es la privada, principalmente haciendas y ranchos. De manera general, en la zona norte de la delegación Álvaro Obregón existieron tres grandes haciendas y un molino sobre los cuales se ha llevado a cabo la urbanización de esta área, de norte a sur: los terrenos del molino de Santo Domingo, la hacienda de Becerra, la del Olivar del Conde y la Castañeda. Cabe recordar que la segunda y tercera realizaban actividades de explotación de minas de arena a cielo abierto, en comparación con la última, la cual era utilizada como hospital que contaba con su propia área de cultivo

Esta primera distinción del área urbana de la zona norte de la delegación Álvaro Obregón es de utilidad para hacer la división del estudio de la vivienda económica, así tenemos cuatro áreas: las colonias que se asientan sobre lo que fue el Molino de Santo Domingo y del cual todavía se conserva parte del edificio principal, en segundo lugar las colonias producto de la subdivisión de la hacienda de Becerra que juntaron esta zona con el pueblo de Santa Fe, en tercer sitio los asentamientos ubicados en los antiguos terrenos de la hacienda del Olivar del Conde que se comunican con el pueblo de Santa Lucía y en último lugar los asentamientos irregulares contiguos a la exhacienda de Castañeda que se analizará en conjunto con Puerta Grande. Se comenzará con la descripción general de cada área y se ejemplificará la manera en que se ha llevado a cabo la consolidación de estos asentamientos con algunas colonias escogidas para ello.

Los primeros fraccionamientos de vivienda económica (ver mapa 2.1 Épocas de construcción) son los que se asientan sobre lo que fue el Molino de Santo Domingo y se ubican en el límite norte de la delegación que colinda con Miguel Hidalgo. Esta zona industrial tuvo importancia debido a la presencia de abundante agua que provenía del cauce del río Tacubaya, el cual actualmente se encuentra entubado y se conserva una parte que corre por el campo militar 1-F.

Sobre ésta se encuentran colonias como: Cuevitas, Zenón Delgado, Paraíso, Acueducto, Molino de Santo Domingo -el cual conserva el nombre de la antigua industria-, Real del Monte, Lomas de Santo Domingo, Bellavista, Cove, entre otras. Estas colonias en su mayoría comenzaron como fraccionamientos semilegales que posteriormente fueron regularizados, a excepción de la última que fue creada para trabajadores de la industria Cove, la cual se dedica a actividades fabriles para el consumo del ejército (Departamento del Distrito Federal, 1981: 3). Esta colonia fue creciendo y dió origen a la ampliación de la mancha urbana de esta zona. Durante el proceso de regularización se reubicaron viviendas que se encontraban en zonas de riesgo, por lo que algunas de las colonias son reacomodados que la propia delegación promovió.

Las características de estas colonias es que son principalmente unifamiliares, con un deterioro normal y consolidadas, aunque en el caso de la colonia Real del Monte la cual se asienta sobre una antigua mina, se encuentra en proceso de consolidación, ya que recientemente ha habido algunas invasiones sobre las pendientes de dicha mina. La mayor parte del área presentó un índice socioeconómico bajo. En cuestión de crecimiento de población de 1990 al 2000, éste presentó tasas negativas, al igual que el número de ocupantes en las viviendas.

La segunda zona de vivienda económica es la que se conformó a partir de la hacienda de Becerra y el Pueblo de Santa Fe y está integrada por algunas colonias como: Cristo Rey, Tolteca, El Pocito, Carola, Arvide, 1ª y 2ª Victoria las cuales se ubican en lo que era la Hacienda de Becerra, además de La Mexicana, Arturo Martínez, Calzada Jalalpa que se formaron como producto del crecimiento del pueblo de Santa Fe. El área que ocupaba la hacienda de Becerra también fue ocupada por industria la cual se abordará posteriormente.

Esta zona está conformada por vivienda unifamiliar con deterioro normal y la mayor parte de ellas se originaron entre 1950 y 1970 por lo que se encuentran consolidadas, el nivel socioeconómico que presentó varía, ya que va del nivel medio al bajo, éste último ubicado principalmente en las barrancas. Por su parte, la tasa de crecimiento del número de habitantes por vivienda está disminuyendo, caso contrario al crecimiento demográfico, el cual presenta tasas medias. Para mejor entendimiento de esta

zona se tomará como ejemplo las colonias 1ª y 2ª Victoria que son representativas del tipo de ocupación del suelo en esta área.

Ambos asentamientos tuvieron su origen en la década de los setenta; eran terrenos ocupados ilegalmente que conformaron dos episodios de un mismo movimiento popular surgido por el proceso de invasión-regularización. La ocupación no fue seguida inmediatamente por la legalización de los terrenos; por razones de organización (líderes que los dividían y la construcción de la delegación Álvaro Obregón en una parte de los terrenos invadidos) el trato de los títulos de propiedad tardó ocho años en el caso de la 1ª Victoria. (Oswald, 1991: 91) De hecho, a principio de los noventa existía una zona sin regularizar: 1ª Victoria Sección Bosques, la cual se ubica a un costado del edificio delegacional.

En 1972 se constituyó una asociación civil que negoció la regularización. Cinco años después fue amenazada de desalojo, el cual no se llevó a cabo por la resistencia que pusieron sus habitantes. Para 1980 se obtuvo la regularización de la tenencia de la tierra. Una vez obtenido el reconocimiento oficial, se efectuó la lotificación y se hicieron las gestiones para la obtención de los servicios públicos (*ibid*: 91-92).

Como ya se revisó en el apartado correspondiente a la consolidación de asentamientos irregulares en el capítulo uno, la ocupación del suelo de propiedad privada fue completamente ilegal a través de la invasión en varias etapas, lo cual influyó en que la regularización fuera lenta y que la sección Bosques, que fue la última en conformarse adquiriera mucho después el reconocimiento legal, de hecho esta última sección es la que presenta un amanzamiento irregular. La población que realizó dichas invasiones eran trabajadores de las minas que se encontraban junto a estas colonias por lo que la mayor parte del terreno se encuentra minado.

La tercera zona es la que ocupaba la hacienda del Olivar del Conde junto con la extensión del pueblo de Santa Lucía, algunas colonias que la integran son: la propia Olivar del Conde con sus tres secciones, Barrio Norte, Hogar y Redención, Presidentes y su ampliación, Golondrinas, Piloto Adolfo López Mateos y su respectiva ampliación, que formaban parte de la hacienda del Olivar y como producto de la expansión del pueblo de Santa Lucía están: Palmas, Corpus Christi, entre otras.

Está conformada por vivienda unifamiliar y la mayor parte se encuentra consolidada, aunque colonias como Golondrinas y Corpus Christi se encuentran en proceso ya que aunque pueden presentar dos o hasta tres niveles la mayor parte carece de acabados por lo que su apariencia es gris. El nivel socioeconómico de la zona es medio y bajo, presentándose los niveles bajos en Santa Lucía y los medios en el resto del área. La colonia Golondrinas presenta altas tasas de crecimiento del número de habitantes por vivienda, a diferencia de Santa Lucía la cual presenta datos bajos, al igual que Presidentes. Las tasas de crecimiento promedio anual son en su mayoría medias, aunque algunas partes de colonias presentan decrecimiento como en la Piloto Adolfo López Mateos y Garcimarrero. Para esta área de la delegación se tomará como ejemplo la colonia Barrio Norte y Piloto Adolfo López Mateos.

La colonia Barrio Norte se formó a partir de la invasión progresiva de trabajadores que estaban en las obras del periférico (DGRT, citado por Cruz, 2001: 98). Los primeros asentamientos datan de los años sesenta, pero es propiamente en la siguiente década cuando se dispara el crecimiento y el flujo de población irrumpe en esta zona minada. Los primeros pobladores de Barrio Norte se asentaron en los

márgenes de los ríos, en las laderas de las minas, hacinados en cuartos provisionales construidos por ellos mismos. Más adelante, conforme se ejercía mayor presión sobre la zona, se fue poblando poco a poco toda la ladera (Oswald, op.cit. 94).

Este asentamiento irregular ignoró su inseguridad jurídica y durante años no se instrumentaron dispositivos para la regularización de la tenencia de la tierra. El aumento incesante de su población provocó que las autoridades correspondientes iniciaran por cuenta propia la labor de regularización. La población de Barrio Norte, caracterizada por su rebeldía, resistencia y rechazo hacia las autoridades públicas se negó, en una primera etapa, a recoger las escrituras, hasta finales de los ochenta en que no sólo accedió sino que por el mismo tipo de suelo que compone la colonia, era indispensable reubicar a las personas que habitaban áreas inadecuadas en los lugares cuyo suelo estaba altamente minado⁶ (*ibid*: 95).

Debido a que esta colonia colinda con la zona industrial del suroeste de la ciudad de México, de alguna manera aceleró su proceso de integración a los servicios urbanos y la volvió una colonia de acceso relativamente fácil (*ibid*: 96).

Por otro lado, el caso de la colonia Piloto Adolfo López Mateos es diferente a los anteriormente citados, ya que el acceso al suelo fue de manera semilegal, es decir, a través del fraccionamiento clandestino de suelo de propiedad privada. Los predios de ésta se comenzaron a vender en el año 1962 de manera directa sin intermediario y es hasta 1974 que se concluyó el proceso de escrituración, el cual corrió a cargo de FIDEURBE⁷. Dicha regularización se llevó a cabo bajo ciertas consideraciones que incluían: i) el respeto a la lotificación ya existente en la colonia, ii) la no imposición a los colonos de ningún programa constructivo de vivienda ni de equipamiento urbano, proporcionándoles gratuitamente la asesoría técnica que soliciten para el mejor aprovechamiento de su territorio en beneficio de la comunidad y para conducirlos a una forma mejor organizada de vida urbana, iii) la no imposición a los colonos de la complementación de los servicios públicos faltantes en algunas zonas de la colonia en virtud de que así lo dispusieron los propios colonos, iii) FIDEURBE propuso la regularización de los lotes de terreno estableciendo tres zonas con las siguientes cuotas de regularización: zona I: \$100.00 por m²; zona II: \$68.00 por m², y zona III: \$51.00 por m², iv) FIDEURBE se compromete a reconocer a los colonos los pagos que hubieren hecho al fraccionador, hasta una cantidad no mayor al precio de regularización establecido para los lotes de terrenos en cada caso. La mayor parte de la infraestructura se llevó a cabo antes de la escrituración a través de la Asociación Civil de Colonos Proletarios del Distrito Federal, la cual se encargó de gestionar con las distintas dependencias del Departamento del Distrito Federal la dotación de energía eléctrica, drenaje y agua, ésta última se instaló en la colonia en el año de 1966.

En la última área de vivienda económica que esta conformada por las colonias asentadas sobre terrenos de la ex hacienda de la Castañeda también se incluirán las que se comunican a través de la Av. Centenario y que se encuentran delimitadas naturalmente por la barranca de Tarango al sur y al norte por el Río Mixcoac. Algunas colonias son: la Cascada, la Martinica, Puerta Grande, Balcones de

⁶ 2,226 predios fueron afectados por los reacomodos.

⁷ Este fideicomiso se formó en cumplimiento del Acuerdo Presidencial del día 31 de mayo de 1973 a efecto de realizar actividades tendientes a la regularización, rehabilitación, remodelación y, en general, a la integración al desarrollo urbano de la Ciudad de México, de las zonas y asentamientos humanos no controlados o conformados irregularmente. (FIDEURBE, 1974:2)

Cehuayo, Tepeaca y Ave Real. Cabe recordar que en esta zona, como ya se mencionó en el apartado anterior, es donde se comienza a presentar la mezcla de vivienda económica con la buena y regular. Esta mezcla se puede explicar a través de la propiedad del suelo, por lo que los terrenos propiedad del Estado (la ex hacienda de la Castañeda) fueron ocupados de manera regular a través de la vivienda de interés social. En los terrenos de propiedad privada cerca de los fraccionamientos legales se continuó con esta tendencia y conforme se aleja de periférico la vivienda producto de fraccionamientos semilegales predomina, aunque en la parte más alta que está cercana al área de reserva ecológica el tipo de ocupación ha sido legal, como se anotó en el apartado del uso habitacional legal. El área de las Águilas también ha jugado un papel importante en la formación de fraccionamientos legales sobre la avenida Centenario.

El área de las colonias asentadas en terrenos de la ex hacienda de la Castañeda, al igual que las anteriores, está conformada por viviendas unifamiliares que en algunos casos se encuentran en proceso de consolidación debido a la construcción de segundos pisos además de la falta de acabados, y en otros se encuentran consolidadas con un deterioro normal. El nivel socioeconómico de acuerdo con la información calculada es bajo y la tasa de crecimiento del número de personas en las viviendas es media aunque no por ello se puede decir que esté aumentando, la tasa de crecimiento promedio anual son medias y altas.

El ejemplo que se toma en esta zona es la colonia La Martinica 2^a. Sección, la cual se conformó a mediados de la década de los noventa, cuando el dueño del terreno decidió lotificar de dos maneras: regular, la cual fue adquirida por la empresa DEMET y sobre la cual se ubica una unidad habitacional; y por otro lado de manera irregular sobre la cual conformó una cooperativa llamada Arturo López Cándido que dio origen a la colonia, actualmente se encuentra en proceso de escrituración, la cual corre a cargo de la Dirección General de Regularización Territorial (DGRT), aunque los servicios se obtuvieron hace aproximadamente cinco años, la dotación de drenaje se realizó a través de la organización de los vecinos y el servicio de agua potable fue instalado por las autoridades delegacionales.

Como se pudo observar a lo largo de este apartado, la vivienda económica es la que predomina en la zona norte de la delegación Álvaro Obregón debido a que en ésta se ubicaba la explotación de minas tanto a cielo abierto como subterráneas, lo cual provocó que al ir creciendo la mancha urbana de la ciudad de México hacia el poniente se comenzaran a incorporar estos terrenos de mala calidad y como el desarrollarlos eleva los costos de construcción de vivienda, la manera en que se vendieron fueron de manera semilegal e ilegal, ésta presentándose cerca de las zonas industriales y que fueron ocupadas por los propios trabajadores de éstas. La manera semilegal se presentó principalmente en la parte media y alta cercana a los pueblos de Santa Fe y Santa Lucía por lo que éstos fueron creciendo de manera clandestina.

Las vecindades ex profeso se encuentran en varias colonias de origen irregular, sin embargo, no llegan a ocupar el 20% de la manzana, aunque en algunos casos es así, ejemplo de esto son algunas manzanas localizadas en colonias antiguas como José María Pino Suárez, Tolteca y Nonoalco, que se ubican cercanas al periférico.

La vivienda económica se mezcla con el comercio vecinal y con los servicios de diferente tipo (ver mapas 3.7 y 3.8 de usos secundarios y terciarios). El comercio se localiza principalmente en las plantas

bajas de las viviendas que tienen frente a las avenidas principales, además se ubican algunos mercados de colonias muy pequeños, y la mayor parte de las veces apenas alcanzan el nivel básico, o también son los comercios que actúan como economías de complementariedad en los mercados de alcance local y que se benefician de la atracción que generan, ya que por sí solos es muy difícil que logren atracción.

Los servicios de salud, representados por algunos centros de salud, se ubican en las colonias populares, tal es el caso del Olivar del Conde y Hogar y Redención. La clínica más destacable de la zona norte es de urgencias del ISSSTE que se encuentra en la calle de Canario esquina División del Norte en la colonia Tolteca. El principal servicio de salud privado es el hospital ABC ubicado sobre Av. Observatorio en la colonia Américas.

Los servicios finales recreativos se refiere a deportivos y parques, que como se observa en el mapa de usos primarios se ubican principalmente en la zona aledaña al periférico, esto se debe a que al presentarse como mayoría los asentamientos irregulares, éstos fueron lotificados sin tomar en cuenta las áreas recreativas o en su defecto se tenía destinado uno o varios predios para ello, pero que fueron ocupados ilegalmente por vivienda.

En la delegación Álvaro Obregón se ubican cinco panteones, tres de los cuales se encuentran en la zona norte y se mezclan con la vivienda económica: el Guadalupe en la colonia Santa María Nonoalco, el Santa Fe en la colonia homónima y el Nuevo Panteón Jardín sobre la avenida Alto Lerma, en el área de barrancas. Éstos se localizan por ser esta una zona periférica, además, en el caso del último, es un uso que sirve para conservar el buen estado de las barrancas. Otros equipamientos que se mezclan con la vivienda económica son los depósitos de automóviles cerca de la sede delegacional, debido a la complementariedad que ejerce dicho edificio. Fuera de esta localización se trata de algunos pozos o plantas distribuidoras a nivel colonia de agua potable, propiedad de la Secretaría de Aguas de la Ciudad de México.

En el uso de suelo de vivienda económica se localiza el comercio, principalmente en forma de corredores, por lo que las avenidas que lo comunican están cobrando importancia lo cual se detalla en el siguiente apartado.

2.3. Uso comercial

2.3.1. Ordenación lineal

La disposición de las colonias populares tiene que ver con la existencia de las principales avenidas que les dan acceso y que con el tiempo han llegado a conformarse como corredores comerciales y de servicios de baja jerarquía y que en algunos casos han llegado a formar pequeñas aglomeraciones comerciales y de servicios que abastecen las colonias circunvecinas. Para el estudio de estas vialidades comenzaremos por las que tienen dirección norte-sur y posteriormente por las que van de oriente-poniente.

Anillo Periférico

La zona norte, debido a su topografía de barrancas presenta una complicada articulación de sus vialidades en sentido norte sur, lo cual se refleja tanto en la delegación, como en el resto del poniente

de la ciudad, su principal acceso es el Anillo Periférico Blvr. Adolfo López Mateos, el cual delimita la delegación y también es donde desemboca la mayor parte de las vialidades que tienen sentido oriente-poniente (ver mapa 3.7. de Vialidades).

Esta vialidad corre paralela a la antigua vía del ferrocarril a Cuernavaca la cual funcionó como factor de localización de la industria pesada que se encuentra cercana a esta arteria, al igual que las bodegas que se ubican por complementariedad con las fábricas. Además, durante la construcción del periférico algunas colonias fueron partidas, ejemplo de esto son el pueblo de Nonoalco, el cual tenía vinculación con Mixcoac y Tacubaya, pero al construirse esta vialidad dificultó esta relación.

El uso de suelo que predomina en las cercanías del periférico, entre la avenida Observatorio y Barranca del Muerto se puede dividir en dos: del tramo de Observatorio a Molinos, en la cual tiene preeminencia el uso industrial y de bodegas, el tipo de industria es periférica atrapada, cuyo giro es la fabricación de muebles y la fábrica BACO, S.A. de C.V. la cual produce artículos escolares. Algunas bodegas han sido sustituidas por vivienda de interés social plurifamiliar que llega a exceder los 10 niveles.

Entre Molinos y Barranca del Muerto predomina la vivienda regular y económica, la primera representada por Torres de Mixcoac y la segunda por Merced Gómez.

Eje 5 Poniente Av. San Antonio – Av. Central – Av. Alta Tensión

Las avenidas Central y Alta Tensión (ver mapa 3.7. de Vialidades) a mediados de la década de los noventa se habilitaron como el Eje 5 Poniente, para lo cual se ampliaron carriles. Esta vialidad actualmente constituye la nueva vía de articulación de las barrancas que comprenden la zona de estudio de la delegación, puesto que al estar saturado el anillo periférico, constituye la opción para el traslado de sur a norte.

En este eje vial se están concentrando algunas de las obras viales más importantes que se están realizando en la zona, ejemplo de esto son el puente vial que se construyó en el año de 1998, que une las colonias Molino de Rosas y Olivar del Conde con Plateros, lo cual reafirmó su importancia como articulador de la zona norte de la delegación.

Actualmente se continúan las obras en el Eje 5 Poniente, ya que se construye un túnel subterráneo que pasará por debajo de las colonias Merced Gómez y U. H. Lomas de Plateros para prolongar esta arteria hasta las Águilas, además de un distribuidor vial que desahogue esta arteria en la zona de San Antonio. Este proyecto forma parte del plan mediante el cual se ampliará este eje vehicular hacia el sur y conectará el límite norte de la delegación con la calle Romulo O’Farril para después unirse con la segunda fase del segundo piso de periférico poniente. El punto de avenida Alta Tensión y Av. San Antonio resulta demasiado conflictivo, puesto que el tránsito tanto del transporte público, como del privado se acentúa, además cruza el área industrial y de bodegas más importante de la delegación, por lo que el transporte de carga es intenso y estas dos arterias se encuentran saturadas.

Como ya se mencionó, sobre esta avenida se localiza la central de autobuses del poniente, la cual se ubicó en este lugar debido a un conjunto de acciones “para descongestionar del tráfico de la ciudad, al entrar en operación la primera terminal de autobuses foráneos llamada Central Camionera del Norte;

la del sur el 7 de mayo de 1975; la del oriente, el 8 de mayo de 1979 y la Central Camionera del Poniente entró en operación el 4 de junio de ese mismo año” (Espinosa, 1991: 250); además de la estación del metro Observatorio que es el punto de llegada de varias rutas de transporte que tienen como destino las colonias que se encuentran sobre la avenida Vasco de Quiroga, y algunas de la delegación Cuajimalpa. La industria local se ubica sobre esta arteria, principalmente del tipo local y periférica atrapada. También se encuentran los centros comerciales Bodega Aurrera y Home Depot, los cuales fueron construidos a mediados de la década pasada sobre terrenos baldíos.

El distribuidor vial San Antonio

La administración actual del Gobierno del Distrito Federal como parte de su política de mejoramiento de vialidades en el año 2001, en la cual incluye, entre otras, la construcción de puentes vehiculares en Francisco del Paso y Troncoso, conclusión del distribuidor vial de Zaragoza, construcción de puentes en las barrancas del poniente: de Av. Carlos Lazo a Av. Centenario y la ampliación del Eje 5 Poniente (el cual ya se mencionó en el apartado anterior), propuso la construcción de segundos pisos en el anillo periférico poniente, con muchas discusiones sobre el proyecto, actualmente se han llevando a cabo dos etapas de éste: el distribuidor vial San Antonio y la sección Las Flores-San Jerónimo, ambos abarcan la parte de periférico que delimita la delegación Álvaro Obregón. A continuación se mencionarán algunos aspectos del distribuidor vial de San Antonio el cual se ubica en la zona norte de la delegación. Cabe destacar que el proyecto de los segundos pisos en el anillo periférico era una propuesta que ya existía desde la regencia de Manuel Camacho Solís, sin embargo no se había llevado a cabo⁸.

Con un presupuesto de 1500 millones de pesos obtenidos en su mayor parte a través de ahorros del gobierno del Distrito Federal y otra parte a través del presupuesto autorizado por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, en mayo del año 2002 comenzó la construcción del distribuidor vial San Antonio, el cual conecta al Viaducto, Periférico y eje 6 sur y que se abrió a la circulación en junio de 2003. Esta obra abarca las siguientes colonias: Alfonso XIII, Nonoalco, Nápoles, Mixcoac, San Pedro de los Pinos y Noche Buena, las dos primeras pertenecen a la delegación Álvaro Obregón. En estas dos colonias se utilizó la antigua vía del ferrocarril a Cuernavaca, por lo que los proyectos que existían para la utilización de esta vía como eran el paso de una línea de trolebuses en el derecho de vía y la ampliación del periférico a cuatro carriles en el tramo de Chapultepec las Flores quedaron cancelados.

Como ya se mencionó, parte de la obra fue construida sobre las vías del ferrocarril a Cuernavaca, en una de las zonas más deterioradas de la delegación, puesto que sobre esta vía se encontraban algunas viviendas precarias producto de la invasión al derecho de vía, además de algunas vecindades que debido a la obra fueron demolidas y con apoyo del Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI) se han mejorado a través de la demolición y construcción de vivienda tipo unidades habitacionales para las personas que habitaban en las vecindades y en las viviendas precarias. Cabe señalar que en el caso de las demás viviendas que resultaron afectadas por la obra se realizaron algunas indemnizaciones para los vecinos que firmaron su aprobación al proyecto, dichas indemnizaciones estaban en función de la superficie afectada.

⁸ La información de este apartado fue obtenida de diferentes noticias periodísticas.

Algunos de los habitantes de las colonias antes mencionadas llegaron al acuerdo de las indemnizaciones y otros no llegaron a tal acuerdo, puesto que su oposición fue rotunda respecto a la obra antes de que se iniciara la construcción de ésta debido, entre otras razones a que el valor de los predios disminuiría, se perdería accesibilidad a sus viviendas y la generación de contaminación por ruido y visual aumentaría.

Después de tantas controversias la obra se inauguró en junio de 2003 aún cuando faltaban algunos detalles por terminar. Al poco tiempo se comenzó con la segunda fase de este proyecto que es la construcción del distribuidor vial de San Jerónimo, el cual comprende desde Barranca del Muerto hasta el punto antes mencionado.

Av. Observatorio – Constituyentes

Estas dos avenidas constituyen el límite norte de la delegación Álvaro Obregón y la Miguel Hidalgo y conforman una zona de tránsito importante para la terminal de autobuses de Observatorio, ya que es a través de ésta se realiza la entrada y salida del Distrito Federal con la región occidental del país. Debido a esto a lo largo de la Av. Observatorio se localizan algunos locales comerciales especializados en refacciones para automotores e incluso la venta de motores, además se puede hablar de un corredor especializado en este sentido y también por la existencia de locales dedicados a la venta al menudeo y mayoreo de artículos de plomería y muebles sanitarios, además de algunos locales comerciales y de servicios que se localizan por complementariedad a la Escuela Nacional Preparatoria No. 4 y al Observatorio Meteorológico de Tacubaya (ubicados en la delegación Miguel Hidalgo), principalmente papelerías y locales de comida.

Sobre la avenida Constituyentes se localiza la zona de oficinas de gobierno, representada por la Policía Federal Preventiva (en el edificio que antes ocupaba la Secretaría de Desarrollo Social) y la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), esta zona colinda como ya se dijo, con la delegación Miguel Hidalgo en la que se localiza la 3ª. Sección del Bosque de Chapultepec 3ª y la colonia Lomas Altas, la cual es una de las colonias donde habita la población de mayores ingresos de la ciudad y tiene algunos edificios de oficinas. También sobre esta misma avenida se localiza el Deportivo del Estado Mayor Presidencial que forma parte del Campo Militar No. 1 F, el cual ocupa una gran área de la delegación Álvaro Obregón. La localización de estos establecimientos se debe a que la propiedad del suelo le pertenece al Gobierno. Sobre esta avenida también se encuentra la zona de escuelas de nivel medio-superior, tal es el caso de la Vocacional No. 4 del Instituto Politécnico Nacional y el colegio Inglés.

Sobre la avenida Constituyentes a partir de la década de los noventa se han localizado edificios de oficinas debido a la influencia que ejerce la zona de las Lomas (Altas, Virreyes, Bosques), la cual se caracteriza por la presencia de edificios de oficinas privadas.

Camino Real de Toluca – Av. Vasco de Quiroga

La avenida Camino Real de Toluca fue de las primeras vialidades de la delegación que existió desde épocas antiguas, puesto que era el paso que se utilizaba para salir de la ciudad de México hacia Toluca. La avenida Vasco de Quiroga es la que comunica Tacubaya con el pueblo de Santa Fe por lo que lleva el nombre del fundador del antiguo hospital-pueblo Santa Fe.

El camino Real de Toluca atraviesa por algunas de las colonias que crecieron a partir de la instalación de la cementera Tolteca, por lo que son zonas que datan de la década del cuarenta y es quizá de las más deterioradas de la parte norte de la delegación Álvaro Obregón. Debido a la instalación de la fábrica de materiales para construcción y además su cercanía al Anillo Periférico y la ruta del ferrocarril a Cuernavaca se encuentran varias bodegas (ver mapa de usos primarios). Además como es la arteria de mayor tránsito de las colonias que la rodean, se localizan también el comercio de productos de consumo básico (comercio vecinal), tales como misceláneas y mercados, al igual que los servicios personales, principalmente estéticas, tintorerías y en la intersección con el periférico se ubican algunos locales que dan servicios automotrices.

Como influencia de la central de autobuses del Poniente, se localizan algunos talleres de las diferentes líneas de este tipo de transporte, al igual que algunos locales donde se expenden las refacciones para los mismos.

En cuestión del uso de suelo de servicios se encuentra mezclado con el comercio a lo largo de esta vía (ver mapas 3.7 y 3.8 de usos secundarios y terciarios), éstos son básicamente personales y locales de comida e iglesias, al igual que servicios para automóviles. Cabe señalar que las escuelas del nivel básico se ubican sobre esta avenida, al igual que algunos equipamientos como las instalaciones de la Comisión Federal de Electricidad y el panteón civil de Santa Fe.

En la parte más alta del pueblo de Santa Fe, ya próximo a la ZEDEC Santa Fe se encuentran algunos relictos de lo que alguna vez fue la actividad de explotación de minas para obtener materiales para construcción, las cuales actualmente continúan en la zona pero ya no operan, por lo que el terreno que ocupaba se encuentra baldío, con algunas viviendas.

Av. Molinos – Av. del Rosal -Av. Santa Lucía – Av. Miguel Hidalgo – Av. Tamaulipas

Estas avenidas son las que conectan el pueblo de Santa Lucía y la parte sur de la ZEDEC Santa Fe con la delegación Benito Juárez, en específico con Mixcoac .

En estas avenidas predomina la vivienda económica, sin embargo en años recientes está cobrando importancia por los locales comerciales que se están estableciendo a lo largo de ellas, la mayoría son de comercio vecinal y al igual que en la Av. Vasco de Quiroga también el uso comercial se encuentra mezclado con los servicios personales, principalmente de comida. En el cruce de camino a Santa Lucía y Av. del Rosal se localiza la zona de bancos (Plaza las Rosas) en forma de plaza, la cual inicialmente estaba destinada a un bazar comercial del tipo de los que existen en la delegación Iztapalapa, pero no llegó a consolidarse debido a que el porcentaje de ocupación era bajo, lo cual hace pensar que en esta zona de la delegación Álvaro Obregón no existe la demanda suficiente para bazares comerciales. Posteriormente algunos bancos fueron ocupando los locales además de algunos servicios personales dedicados al arreglo personal. Lo que se refiere al uso de suelo de servicios, predominan los personales, principalmente de compostura de automóviles, los cuales se concentran próximos al Eje 5 Poniente. Como ejemplo de la reciente localización del comercio sobre estas avenidas está la tienda de supermercado Bodega Gigante, la cual se encuentra cerca del pueblo de Santa Lucía sobre terrenos que eran baldíos.

Av. Centenario – Av. 5 de mayo

Las avenidas. Centenario y 5 de mayo al igual que las descritas en el apartado anterior son pares viales. La Av. Centenario comunica la zona de Plateros, Merced Gómez, Tarango y Puerta Grande, la cual marca una transición entre el área de asentamientos irregulares y la de asentamientos regulares, puesto que a partir de esta avenida hacia el sur comienzan a predominar los segundos, aunque no por ello los primeros no se localizan en aquella. A esta avenida se accede a través de la Av. Barranca del Muerto. Ambas avenidas presentan comercio vecinal y servicios personales, el cual está enfocado al sector automotriz, por lo que hay varias refaccionarias y talleres de reparación de coches.

Cabe destacar que, como ya se mencionó esta avenida representa una zona de transición entre la zona de nivel medios-altos y bajos, por lo que podemos encontrar la agencia de automóviles NISSAN (antes Volkswagen), el colegio San Ángel Inn y por último el Deportivo Tarango, los cuales obedecen su ubicación a la zona de las Águilas y de Lomas de Tarango que tienen un nivel socioeconómico medio-alto (véase apartado 1.3. del presente capítulo).

Sobre esta avenida también se encuentra todavía operando una mina a cielo abierto (industria periférica atrapada) que obtiene arena para materiales de construcción. Esta mina pronto dejará de operar, puesto que en una parte de ella se tiene proyectado la construcción de vivienda de interés social como demanda de la organización Unión Popular Emiliano Zapata (UPEZ), la cual desde la década anterior ha promovido la construcción de vivienda de este tipo para sus representados.

El comercio y los servicios en la zona norte de la delegación Álvaro Obregón se localizan principalmente por accesibilidad, ya que las avenidas de mayor tránsito son las que presentan estos usos. Sin embargo los ingresos juegan un papel decisivo para la localización del comercio, ya que en las colonias que presentaron un nivel socioeconómico bajo, el tipo de comercio y servicios son de nivel básico y conforme se va aumentado el ingreso la variedad de éstos aumenta, un claro ejemplo de ello es la avenida Centenario. En cuestión de ingresos conforme estos son mayores la diversidad del comercio y los servicios –sobre todo la forma de presentación varía. Aunque parte de la localización, principalmente de las oficinas de gobierno, es fortuita, ya que el mismo gobierno es propietario del suelo donde están ubicadas sus oficinas.

Por otra parte los supermercados se han localizado en las dos últimas décadas, y depende el tipo de ingresos que perciba la gente donde se va ubicar la tienda, ya que tenemos por un lado en las zonas de nivel alto la presencia de Wal-Mart (Torres de Mixcoac) y, por otro lado, las bodegas tanto Aurrera como Gigante en las áreas con bajo nivel socioeconómico.

Debido a que la mayor parte del comercio que se encuentra es de tipo vecinal y en pocos casos local, juega un papel importante la relación de esta área con el resto de la ciudad, principalmente con Tacubaya y Mixcoac, puesto que gran parte de la población que habita la zona norte acude a estos subcentros urbanos a satisfacer sus necesidades comerciales, de servicios y sobre todo, recreativas. Esta falta de servicios y comercio de alta jerarquía se puede explicar a partir de los ingresos de la demanda, ya que los habitantes de la zona norte de la delegación Álvaro Obregón no tienen la capacidad económica de consumir con alta frecuencia ese tipo de productos, por esto los pocos proyectos que se han realizado, como el Bazar las Rosas no han funcionado.

Las zonas de equipamiento también se ubican sobre las avenidas principales, tales como el campo militar 1 F, panteones y estaciones de transferencia del transporte público RTP y de recolección de basura, esto se debe principalmente a la accesibilidad.

Los servicios por su parte también se localizan sobre las avenidas principales y se dividió en varios tipos: de transporte, salud, recreativos, oficinas, finales personales, de gobierno, financieros, de educación y bodegas. Los primeros se encuentran representados por la estación de autobuses del poniente y, posteriormente, con la ampliación de la línea 1 del Sistema de Transporte Colectivo Metro hacia el poniente se instaló la terminal de la citada produciendo que a su alrededor se creara un paradero de transporte público. En general, la zona norte de la delegación Álvaro Obregón carece de paraderos ya que a excepción de los puntos antes citados no existe un sitio importante que la articule.

3.1.2. Subcentros urbanos

El Polígono Carola

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en su versión de 1997, zonifica el llamado polígono Carola (donde antes se encontraba la cementera Tolteca) como un subcentro urbano, esto con la idea de concentrar en esta área actividades comerciales y de servicios que abastezcan el norte de la delegación. Esta concentración se encuentra actualmente en proceso de cambio de uso del suelo de industria y bodegas a establecimientos comerciales. El principal centro de comercio es la plaza Exhibimex. En el año 2002 abrió Bazar el Búfalo, el cual utiliza el concepto de plaza comercial similar a los localizados en la delegación Iztalapa como el Aerotianguis ubicado frente al Aeropuerto. Sin embargo, hasta la fecha, no ha terminado su ocupación, lo cual hace pensar, si se toma en cuenta el antecedente del Bazar las Rosas (supra) que no existe en esta área la suficiente demanda para este tipo de concepto comercial.

Plaza Observatorio

Sobre avenida Observatorio se localiza la plaza comercial homónima, la cual tiene un alcance local ya que posee una tienda ancla que es Bodega Aurrera, además de contar con algunos servicios como la oficina de la Comisión Nacional del Agua a la cual acuden las personas que viven en esta zona y la de Santa Fe a realizar sus pagos del servicio.

Plaza Centenario

Esta plaza se localiza sobre la avenida Centenario, frente a la U.H. Plateros, la mayor parte de sus locales están ocupados por comercio local y al igual que la plaza Observatorio, su tienda ancla es una tienda de autoservicio Bodega Aurrera. Aunque la Plaza Centenario se ubica en la zona de ingresos entre medio y bajo, estos centros comerciales buscan además las facilidades de transporte ya que se ubican en las avenidas principales por donde transita el transporte público.

ZEDEC Santa Fe

El área que comprende el Programa Parcial Santa Fe conforma un gran subcentro urbano, cuya área de influencia se enfoca hacia la zona de las Lomas (de Chapultepec, Altas, Bosques), las cuales se encuentran en las delegaciones Miguel Hidalgo y Cuajimalpa. El Centro Comercial Santa Fe se convertirá en unos meses en el centro comercial más grande de América Latina (información obtenida de la página de Internet de Centro Santa Fe), ya que se ampliará hacia el poniente con la construcción de un área de hoteles, servicios personales de baja jerarquía, un área de comida complementaria a la ya existente y un edificio de oficinas, el cual ya se encuentra en funcionamiento. Más adelante se aborda ampliamente el origen y desarrollo, no nada más de este subcentro sino de toda la zona en conjunto.

Centros de comercio local: supermercados y mercados

Algunas tiendas de autoservicio se ubican en la zona norte de la delegación Álvaro Obregón generando alrededor de ellos que otros comercios se establezcan como complementariedad. Los más importantes son: Bodega Aurrera y Gigante que se ubican en Av. Vasco de Quiroga, en el Eje 5 Poniente y en Av. Tamaulipas, además del Wal-Mart que se encuentra aledaño a Torres de Mixcoac, que es una zona con un nivel socioeconómico alto, a diferencia de las bodegas (Aurrera y Gigante) que se localizan en las áreas con niveles bajos.

El comercio local no sólo se refiere al tipo de establecimientos citados, si no que también algunos mercados debido a la aglomeración que generan a su alrededor y su importancia en las colonias aledañas a donde se ubican se pueden considerar dentro de este tipo de comercio, ejemplo de esto son los mercados de las colonias: Santa Fe, Paraíso, Cristo Rey y Olivar del Conde, éstos se ubican sobre las avenidas principales y principalmente proveen de productos básicos, su importancia radica en que como la mayor parte de las colonias no cuenta con un mercado propio o en su defecto existen los tianguis que se ponen sobre la vía pública una vez por semana, la mayor parte de las personas acude a dichos mercados.

2.4. Uso de suelo industrial

Este uso de suelo como se ha mencionado ha jugado un papel importante en la delegación Álvaro Obregón, ya que desde la época colonial existió, debido a la presencia del recurso agua. En el siglo XX debido al paso del ferrocarril a la ciudad de Cuernavaca y al proceso de industrialización de la ciudad de México, se instalaron grandes fábricas a lo largo de la vía antes mencionada, y como dicha demarcación se encontraba en la entonces periferia de la ciudad, el suelo era más barato en comparación con las cuatro delegaciones centrales, por lo que favoreció la instalación de industrias que ocupaban grandes extensiones, conglomerándose alrededor de la estación del tren San Pedro de los Pinos.

El tipo de industrias que se ubicaron fueron de explotación de minas de arena, la cual procesaban para convertirla en diferentes materiales para construcción. Cabe precisar que el transporte de la arena debido al alto costo, requería que la planta de procesamiento estuviera próxima al lugar de extracción, al mismo tiempo que al medio de transporte por el cual se mandaba al mercado, debido a esto, las minas se encontraban en los pueblos de Santa Fe y Santa Lucía y en diferentes colonias como Minas de Cristo y Olivar del Conde, y las plantas de procesamiento cerca del principal medio de transporte de esa época: el ferrocarril.

La industria que destaca a simple vista es la antigua fábrica de pólvora de Santa Fe, la cual es operada actualmente por el Ejército Militar, además contiene en la misma superficie otros usos como la vivienda para militares, el deportivo del Estado Mayor Presidencial y una gran superficie arbolada que pertenece a la barranca por la que pasa el río Tacubaya y que está al resguardo de dicha Secretaría. Por lo anterior se puede concluir que el equipamiento que existe en la zona norte de la delegación Álvaro Obregón se debe a que era la periferia de la ciudad de México, por ende el suelo era barato y en el caso de la fábrica de pólvora, ésta pertenecía al Estado por lo que continúan dándole uso.

Actualmente la industria continúa en dicha ubicación: entre la vía del ferrocarril a Cuernavaca y el anillo periférico (ver mapa de usos primarios), pese a que ésta ya no es periférica y la accesibilidad se ha reducido, a lo que se le llama inercia de la localización industrial, ya que pese a que los atractivos que poseía la zona van en decadencia, algunos establecimientos continúan en dichos sitios. La actividad de las minas se ha detenido y al momento de realizar el levantamiento de campo solamente se identificó la mina “Los Coyotes”, la cual se ubica sobre Av. Centenario y actualmente existe la propuesta por parte de la Unión Popular Emiliano Zapata (UPEZ) de utilizar parte de esos terrenos como vivienda.

Dentro de la industria periférica atrapada también se encuentra el depósito de combustible poniente de Petróleos Mexicanos (PEMEX), ubicado en Av. Centenario. Esta instalación industrial se situó aquí en la década de los sesenta del siglo pasado debido a la localización periférica, pero actualmente se encuentra rodeada por vivienda.

La actividad industrial se complementa con bodegas que también tienen la misma localización y en algunos casos un poco más hacia el interior de la delegación, pero conservando la característica de la accesibilidad, ya que se ubican sobre las avenidas principales.

En nuestro caso de estudio la industria local se localiza sobre las avenidas principales y está representado por talleres de carpintería, herrería, aluminio y torno.

Como se revisó los principales factores de localización de la actividad industrial han sido el suelo barato, que por ser delegación periférica, la Álvaro Obregón poseía, aunado a la accesibilidad, la cual se ha tornado un problema ya que las vialidades principalmente el Eje 5 Poniente se encuentran saturadas por vehículos particulares y camiones de carga pesada, por lo que algunas industrias ya no deberían mantener esta localización pero continúan ahí, debido a la inercia de la localización industrial. Por su parte la industria local se ubica en las avenidas que dan acceso a las colonias y en muchas ocasiones ocupan las plantas bajas de las viviendas, ya que para estos establecimientos es importante el ser vistos. Actualmente todavía persisten algunas minas de arena que próximamente, debido a las restricciones, tendrán que detener la extracción. Sin embargo, todavía quedan operando las industrias que se dedican al procesamiento del material extraído, como es el caso de los establecimientos que se encuentran sobre Av. Alta Tensión (ver mapa de usos primarios).

Con este tema se termina el análisis del uso de suelo, por lo que se concluye que debido a las características del suelo minado y con fuertes pendientes, y la actividad industrial que predominaba y que colaboró para la formación de los asentamientos irregulares, la zona norte se caracteriza por la vivienda económica. Estas mismas características influyen para que la acción del Estado en materia de construcción de vivienda se viera restringida, ya que la delegación pese a que se encontraba en la

periferia, produciendo que el suelo fuera barato, no se caracteriza por tener grandes unidades a excepción de Santa Fe y Plateros. Por su parte los niveles más altos de vivienda como la muy buena y buena se explican no por factores que operen dentro de la zona, sino más bien por factores externos, principalmente por la existencia de Lomas de Bezares y Chapultepec hacia el norte y la influencia de San Ángel hacia el sur.

El comercio y los servicios presentan una disposición sobre las principales arterias de la zona, lo cual es común en las áreas con vivienda económica, por lo que buscan la accesibilidad para su localización y conforme aumentan los ingresos de la población hacia el sur existe una mayor variedad de ellos al igual que su forma de presentación, que va desde los locales hasta plazas comerciales, aunque el alcance de éstas se restringe al nivel local. Un tipo de comercio especializado que se presenta son los materiales para construcción, debido a dos factores: la misma zona los produce y como las colonias populares están en constante dinámica de construcción éstas representan un buen mercado.

La industria posee tradición en el área de estudio y pese a las presiones en materia de normatividad ambiental continúa aquí, ésta es del tipo periférica atrapada, es decir, que su localización original se debe a que la demarcación se encontraba lejos de la ciudad central por lo que el suelo era barato y el sistema de transporte más utilizado era el ferrocarril. En la actualidad dichos atractivos ya no operan: la línea del tren dejó de funcionar, las vialidades se encuentran saturadas y existen presiones para que estos espacios sean utilizados con otra finalidad, principalmente para vivienda, por lo que existe la tendencia de que salgan de la delegación Álvaro Obregón. El equipamiento presenta factores de localización similares a la industria, aunque en este caso la normatividad no es restrictiva, por lo que la tendencia es que se mantendrán en la misma situación.

Caso aparte lo representa la zona del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa Fe, en la cual se localizan la vivienda buena y muy buena además del uno de los conglomerados de oficinas corporativas más moderna de la ciudad de México y a continuación se estudiará dicha área.

3. La Zona Especial de Desarrollo Controlado Santa Fe

En el apartado 2.4. del segundo capítulo se abordó el origen de la zona que comprende el Programa Parcial Santa Fe, en el presente se profundiza sobre este tema, además de analizar su estructura urbana con los diferentes usos del suelo que la componen, al igual que la estructura vial, para al final contrastar las opiniones que afirman que Santa Fe es producto de la globalización, o por el contrario, que el crecimiento de la ciudad de México propició este desarrollo.

3.1. Desarrollo de la zona Santa Fe

Como ya se mencionó la Zona Especial de Desarrollo Controlado Santa Fe (ZEDEC Santa Fe) fue producto de la política urbana instrumentada desde finales de los 70, aunque el desarrollo del área comienza en 1982 con las obras de nivelación y mejoramiento de terrenos, es hasta 1987 que se decide incorporarla al programa de planeación del Distrito Federal, creándose así la Zona Especial de Desarrollo Controlado Santa Fe, que debido a las políticas de planeación instrumentadas a mediados y

finales de la década de los noventa se decidió cambiar la figura de las ZEDEC'S por los Programas Parciales a los cuales continúa perteneciendo Santa Fe.

A partir de la década de los setenta la administración del entonces Departamento del Distrito Federal (DDF) inició las gestiones para integrar la oferta de suelo urbano de un poco más de 840ha. de la zona de Santa Fe a partir de cuatro mecanismos (Stolarski, inédito [a]: 1-2):

- **Aportación de terrenos del Departamento del Distrito Federal.** Servicios Metropolitanos S.A. de C.V. (SERVIMET) fue la instancia responsable del diseño, desarrollo y comercialización del proyecto Santa Fe. SERVIMET fue una empresa constituida por el DDF en 1977 para actuar como su agente inmobiliario. Como socio mayoritario de la inmobiliaria, el DDF le aportó a título gratuito terrenos de su patrimonio para conformar la bolsa inicial de suelo. Entre los terrenos aportados se encontraban aquellos utilizados como áreas abiertas para la disposición de desechos sólidos de la ciudad, que de acuerdo con sus características, se trataron con técnicas diversas para reforestarlos y conformar áreas verdes.
- **Adquisición de terrenos.** Durante poco más de diez años SERVIMET adquirió predios privados dispersos en la zona con objeto de integrar una superficie continua de terreno para el subsiguiente desarrollo de la ZEDEC.
- **Expropiación.** El DDF expropió 22 terrenos ubicados en las delegaciones políticas de Álvaro Obregón y Cuajimalpa, que en conjunto significaron poco más de cuatro millones de metros cuadrados, conformado por baldíos y predios utilizados en actividades mineras, para la extracción de arena y grava; con superficies ocupadas de manera irregular por cerca de 1,500 familias. La expropiación se fundamentó en la recuperación ecológica de una zona en franco deterioro producto de las actividades extractivas, y reordenar y rescatar espacios urbanos subutilizados y deteriorados, para generar oferta de suelo urbano, para atender crecientes presiones en la ciudad, factores a los que se adicionaba su privilegiada ubicación, ya que colindaba con zonas residenciales de alto nivel socioeconómico.
- **Incorporación.** Iniciada la comercialización y desarrollo de la ZEDEC, en 1994 convino incorporar 537,000 m² de suelo contiguos, propiedad de una empresa privada que realizaba los trámites para obtener las licencias de fraccionamiento y construcción para desarrollar un club de golf⁹, y otros 88,000 m² de una inmobiliaria ejidal. Este mecanismo se fundamentó en que la provisión de los servicios urbanos básicos y las vialidades de acceso para los desarrollos, dependían de la utilización de las infraestructuras y equipamientos que el DDF había provisto para la zona y cuyo costo estaba recuperando a través de la venta de los predios (*ibid*)

⁹ Es interesante señalar que poco más de 245,000 m² de los terrenos que conforman el club de golf fueron, a su vez, generados a través de la única “Inmobiliaria Social” que se ha logrado constituir en la ciudad de México. Mecanismo fundado en una asociación de participación mediante la cual se incorporaron terrenos de propiedad social y ejidales al desarrollo urbano (*ibid*).

Con estos mecanismos se integraron las 843.79 ha. iniciales y en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la zona de Santa Fe de 1999 se plantea la incorporación de la zona de Hueyatla al polígono de aplicación de dicho programa, “con la finalidad de ampliar la reserva territorial de la ciudad, partiendo del hecho de que se trata de suelos que tienen una vocación de uso similar a la que se presenta en el polígono del Programa Parcial de Santa Fe” (Gaceta Oficial del Distrito Federal, 2000: 6), esta zona está constituida por aproximadamente 87.86 ha. lo que da como resultado la superficie total de 931.65 ha. de la zona sujeta al Programa Parcial.

En 1989 SERVIMET implementó las bases para el desarrollo del Proyecto, “optó por la elaboración de un Plan Maestro y la adopción de una rígida disciplina de planificación en materia de usos del suelo, ventas y normas de diseño y construcción, para las distintas etapas de desarrollo” (Barros, 1993:125).

Como resultado de esta decisión se contrató a dos de los más importantes despachos de arquitectos mexicanos, encabezados uno por los arquitectos Teodoro González de León y Abraham Zabłudowsky, y el otro por Ricardo Legorreta, a quienes se encomendó el Plan Maestro. Se contrató además al despacho de Colinas de Buen para encargarse de las ingenierías y proyectos ejecutivos y a Eliseo Arredondo para definir los aspectos de arquitectura del paisaje. Dicho plan contempla un desarrollo de excelencia, que atiende a criterios ecológicos, viales y urbanísticos de primer nivel, con la premisa de no olvidar criterios comerciales que permitan al proyecto ser autofinanciable y producir utilidades que se reviertan a la ciudad de México (*ibid*).

La distribución que contempló el Plan Maestro de los usos del suelo es la siguiente:

- 215 ha. (25.4%) estará formado por zonas de preservación ecológica y áreas verdes, teniendo especial atención las barrancas que cruzan la zona.
- 170 ha. (20.1%) estarán dedicadas a la vivienda en todos sus niveles.
- 32 ha. (3.7%) se destinará a la construcción de zonas comerciales, que incluirá un gran conjunto de tiendas departamentales en 23 ha. y uno de tiendas de autoservicios en 7 ha.
- 80 ha. (9.4%) se destinarán a Parques Corporativos, de los que destaca Peña Blanca con 57 ha. y Cruz Manca con más de 20 ha.
- 32 ha. (3.7%) se destinarán a Instituciones Educativas, sobresaliendo la Universidad Iberoamericana con 20 ha.; en un predio de cerca de 16 ha. se ubicará el Centro de Ciudad, en donde se contemplan usos mixtos para dar actividades a la zona a lo largo del día.
- El resto se destinará a vialidades y al equipamiento urbano necesario para el buen funcionamiento de la zona, como son: el vaso regulador, la planta de tratamiento de aguas negras, etc. (*ibid*: 126-127)

Una vez conformado el Plan Maestro, el desarrollo de la zona se llevó a cabo en tres etapas: la primera de ellas consistió en acelerar la reubicación de cerca de 300 familias, además de la conclusión

de los trabajos para el cierre del segundo relleno sanitario y de la ampliación del acceso a la carretera México-Toluca. Por su parte SERVIMET inició los trabajos de urbanización, con la construcción de las redes de drenaje, agua potable y la construcción de vialidades primarias. Las operaciones inmobiliarias iniciaron con oferta de suelo para la construcción de los centros comerciales y el Parque Corporativo Peña Blanca. Durante 1993 fue concluida esta etapa (Stolarki, inédito [b]: 3 y Barros, op.cit.: 127).

La segunda etapa consistió en la urbanización del Centro de Ciudad y la construcción de los planteles escolares menores, esto ocurrió durante 1993, mismo año en que inició la tercera etapa con la urbanización de un segundo Parque Corporativo y el inicio de la urbanización de la zona habitacional conocida como “La Loma” (ver mapa 3.9), el tiempo de desarrollo de esta tercera etapa era de 1993 a 1998 (*ibid.*), ésta área habitacional considera tres tipos de vivienda: lotes unifamiliares de 350 m², clusters para condominios horizontales y lotes para torres de condominios. Sin embargo la crisis económica de 1994 afectó la consolidación de esta última etapa, por lo que actualmente continúan en proceso de construcción tanto el área habitacional como la de corporativos.

La primera gran licitación fue la del centro comercial de tiendas departamentales, la cual se asignó al grupo DESC, quien sobre un predio de 22.5 ha desarrolló el centro comercial Santa Fe, que se inauguró a finales de octubre de 1993 y que cuenta con tres tiendas ancla: Liverpool, Palacio de Hierro, y Sears. El centro de tiendas de autoservicio se asignó al grupo MARHNOS, quien en 1994 inauguró el SAM’S Club en un terreno de 60,000 m² y posteriormente se construyó la tienda Superama (Barros, op.cit.: 129). Aunque la primer instalación que se realizó en toda la zona fue la Universidad Iberoamericana en 1989.

De lo anterior se puede concluir que el desarrollo de la zona que comprende el Programa Parcial Santa Fe (antes ZEDEC), debido a que se realizó en largas etapas, ha atravesado por distintos períodos económicos y políticos que lo han afectado: la época de auge y mayor desarrollo comprende de 1989 a 1994 que es cuando comienzan los primeros corporativos, instituciones educativas y los centros comerciales a instalarse en la zona, posteriormente entra en una etapa de recesión que se relaciona con la crisis económica de 1994, en la que “prácticamente no se vendió ningún terreno” (Stolarski, entrevista) y una última etapa a partir de 1997 que es cuando se realiza el cambio de gobierno del Distrito Federal, en la que prácticamente “se dejó abandonada la zona”, aunque sí hubo proyectos para su mejoría, que por conflictos internos de la administración de la ciudad no se llevaron a cabo, tal es el caso por el que atravesó la construcción del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) Campus Santa Fe, el cual se aborda más adelante. Por lo que se puede decir que aún no ha concluido el desarrollo urbano de la zona de Santa Fe y bien se diría que aún se encuentra en consolidación lo cual se reforzará con el desarrollo de los apartados siguientes.

3.2. Estructura Urbana de Santa Fe

En la descripción general del uso de suelo que se realizó en el tema tres del presente capítulo se mencionó de manera general la zona de Santa Fe, sin embargo en necesario realizar un estudio a una escala más detallada para comprenderla, por ello se comenzará con la estructura vial, la cual resulta importante, primero, por la comunicación intrazonal y en segundo lugar por la influencia que tiene a nivel ciudad, posteriormente se abordarán los usos del suelo en dos tipos: habitacional y por último servicios y comercio.

3.2.1. Estructura vial

El Programa Parcial de Santa Fe considera que la red vial primaria se desarrolla a partir de tres ejes longitudinales principales (Gaceta Oficial del Distrito Federal, op.cit.: 29): Prolongación de la Av. Vasco de Quiroga, Av. Tamaulipas y Prolongación Paseo de la Reforma y su continuación en la autopista México-Toluca, cuyas laterales permiten la vertebración vial de la zona (ver mapa 3.9).

Existen otras obras viales que fueron construidas con fines específicos de conexión de Santa Fe con el norponiente de la ciudad de México y son: el distribuidor vial Puerta Santa Fe, tiene gran importancia en el área poniente de la ciudad por las ligas regionales que facilita. En el ámbito de la zona de Santa Fe, permite el enlace desde el distribuidor Constituyentes-Reforma y la lateral de la autopista México-Toluca, a la altura de la colonia Carlos A. Madrazo en el extremo noreste de Santa Fe, con importantes vialidades primarias de la zona, como son: la Av. Vasco de Quiroga.

Los túneles a Bosques de las Lomas constituyen asimismo, una liga vial de importancia regional en el enlace con ésta zona y las áreas residenciales y de servicios que se ubican en el noroeste de la ciudad de México como Bosques de las Lomas, Corporativo Bosques, ubicados ambos en la delegación Cuajimalpa, además de los nuevos desarrollos habitacionales que se están realizando en los límites de ésta con el municipio de Huixquilucan.

A estos tres ejes longitudinales se vinculan, enlazando las diversas zonas del desarrollo, las siguientes vialidades que comunican al interior del área del Programa Parcial de Santa Fe: Av. Ing. Roberto Becerril que permite el enlace entre la zona de corporativos.

Av. Carlos Lazo, misma que se ubica entre Centro de Ciudad y Cruz Manca, transcurriendo desde la lateral de la autopista hasta la Av. Tamaulipas, esta avenida fue ampliada a través de la construcción del proyecto “Vialidades del Poniente”, el cual comprende la construcción de tres puentes para unir a Santa Fe con las Av. Centenario y Las Águilas.

Mariano Hernández Barrenechea., es la vialidad principal que proporciona acceso mediante la barranca a la zona habitacional La Loma.

Av. Santa Fe, que se ubica a partir del límite de la Alameda Poniente y corre al sur del Centro de Ciudad, entre éste y la zona de Servicios Turísticos, para continuar a todo lo largo de la zona de usos mixtos de Cruz Manca, constituyendo el eje central estructurador de ésta.

Av. Javier Barros Sierra, permite la vinculación entre el distribuidor Santa Fe y el acceso a la zona habitacional La Loma.

Actualmente las vialidades de la zona de Santa Fe se han encontrado en boga, debido a la realización de la obra llamada “Vialidades del Poniente”, la cual gira en torno a los puentes que atraviesan las barrancas de norte a sur para conectar la Av. Carlos Lazo a la altura de Av. Tamaulipas con las avenidas Centenario y Las Águilas para desembocar a través de estas dos con el anillo periférico, para lo cual como parte del proyecto del segundo piso de éste se construyó una nueva salida por la avenida Rómulo O’Farril que comunica periférico con las Águilas, lo cual facilitará el acceso a

Santa Fe, que estaba presentando graves problemas, ya que las tres vialidades que le dan acceso tienen congestionamientos en las horas de entrada y salida de las oficinas y comercios.

Cabe señalar que estas obras fueron llevadas a cabo por las siguientes empresas: Apco, Caabsa, Copri (constructoras), Apasco, Concret, Gesa (cemento), Teca y Express, Dicarsa, Uriegas (acero) y Cemex (cemento) para lo cual se negoció con el Gobierno del Distrito Federal a cambio del terreno R-42, que tiene una superficie aproximada de 37 ha., cuyo avalúo a precios de mercado es de mil 859 millones de pesos (cinco mil pesos por metro cuadrado) (El Universal, 2003), el cual se expropió en la administración del Regente Carlos Hank González para construir el reclusorio poniente, obra que comenzó pero nunca se concluyó. “Cuando Cuauhtémoc Cárdenas estuvo al frente del Gobierno del Distrito Federal estas empresas propusieron la construcción de los puentes a cambio de dicho terreno, pero además se comprometía a construir cerca de 2,000 viviendas en la zona de Santa Rosa Xochiac, negociación que se concertó pero el entonces secretario de obras la canceló” (Stolarski, entrevista). La construcción de los puentes que se propuso durante la administración de Cuauhtémoc Cárdenas no se llevó a cabo debido a problemas internos del entonces secretario de desarrollo urbano Roberto Eibenschutz, el cual apoyaba el proyecto, contra el también entonces secretario de obras públicas César Buenrostro que no permitió que se llevara a cabo. Además de la construcción de los puentes se han realizado mejoramientos a la avenida Centenario, principalmente la ampliación de carriles en el entronque con Av. Lomas de Plateros, lo cual se ha topado con conflictos vecinales, ya que se han expropiado los terrenos adyacentes a esta última con la consecuente resistencia de sus poseedores.

Este tipo de negociaciones también se llevaron a cabo en la construcción del segundo piso del periférico del tramo Barranca del Muerto a San Jerónimo, ya que la empresa Apasco suscribió un contrato con el Gobierno del Distrito Federal por medio del cual la compañía provee la mitad del concreto que se empleará, a cambio del terreno en Santa Fe, ubicado frente a la Universidad Iberoamericana.

De lo anterior se deduce que al interior de Santa Fe, esta no presenta mayores problemas, ya que está articulada por diferentes vialidades que comunican las zonas que ya están construidas, en cambio la articulación con la ciudad es la que se encuentra el conflicto, ya que las tres avenidas que le dan acceso (Prolongación Paseo de la Reforma, prolongación Vasco de Quiroga y Constituyentes), no son suficientes para la cantidad de vehículos particulares y transporte público¹⁰ que transita por ellas, por lo que la construcción de vialidades que permitan la entrada y salida de la zona es donde se ha concentrado la atención, debido a que cada vez más personas acuden tanto a actividades laborales como recreativas en esta área.

3.2.2. Zonas habitacionales

Antes de que iniciara la construcción en la ZEDEC Santa Fe, ésta como ya se ha mencionado, estaba constituida en gran parte por minas y el tiradero de basura, los cuales propiciaron varios asentamientos irregulares habitados por sus propios trabajadores, por lo que se tuvo que construir vivienda para ellos,

¹⁰ Las principales rutas de transporte comunican Santa Fe con la estación del metro Tacubaya, para lo cual utilizan la avenida Vasco de Quiroga, además existen otras rutas que van a diferentes puntos como al World Trade Center, a la estación del metro Hidalgo, Basílica, Chapultepec, que utilizan la prolongación de Paseo de la Reforma.

ya fuera en la propia zona o se llevaron a cabo las reubicaciones, en algunos casos dentro de las propias delegaciones (Cuajimalpa o Álvaro Obregón), o fuera de ella.

En cuando a asentamiento irregulares, “la zona tenía muchos debido a la explotación minera. En los primeros años (a finales de los setenta) se reubicaron como a 200 familias, a las que se les hizo una unidad en Av. Tamaulipas (colonia Antonio Carillo Flores). Desde la época del profesor Hank González hasta los últimos años se reubicaron cerca de 1000 familias, con distintos tipos de negociaciones, a unos se les regalaron las casas, se les dieron terrenos, en otros casos los pobladores pagaron una parte, dependiendo como se dieron las negociaciones con los líderes ya que sí estaban en zona de riesgo, además no había servicios. En 1985 cuando se hace el uso más intensivo del tiradero se desarrolla Tlayapaca para los pepenadores, nace de manera irregular porque estaba dividido en dos secciones: vidrio y papel porque eran dos líderes fuertes y se les regalaron las viviendas” (Stolarski, entrevista). Actualmente esta unidad ya no existe el predio conocido como Tlayapaca fue vendido por el gobierno del Distrito Federal al Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey Campus Santa Fe, el cual después de muchas disputas legales con los antiguos ocupantes, pudo abrir sus instalaciones.

El área del Programa Parcial de Santa Fe comprende dos zonas de vivienda económica, la primera de ellas es la colonia Jalalpa localizada al sur del polígono, y la segunda es la Carlos A. Madrazo, ubicada sobre la avenida Vasco de Quiroga. La primera es producto de reacomodos de asentamientos irregulares que había en la zona, a diferencia de la segunda, que es una colonia de origen irregular que cuando se constituyó la ZEDEC ya existía y que se rehusó a abandonar el terreno, de hecho la colonia está escriturada.

El área del Programa Parcial de Santa Fe, como ya se ha mencionado, surge por la demanda de vivienda para clase media y alta, además de los servicios y comercio, por lo que el tipo de vivienda que predomina es de muy buena a buena, y el principal desarrollo habitacional que se localiza dentro de la delegación Álvaro Obregón es La Loma, que toma el nombre de la empresa que adquirió gran parte de los terrenos de esta zona, en conjunto con la empresa Invertierra. Esta zona comienza a desarrollarse en 1993 pero debido a la crisis económica del siguiente año se vio afectada, por lo que todavía no concluye su proceso de consolidación, tiene una superficie de casi 1,000,000 m² y considera básicamente tres tipos de vivienda: lotes unifamiliares de 350 m², clusters para condominios horizontales y lotes para torres de condominios, que empezaron a venderse durante el primer semestre de 1993 y se tenía contemplado la construcción de 2,500 viviendas, en ese orden estaba planeada la distribución de las densidades, por lo que existen ciertas irregularidades, ya que la mayor parte de las construcciones que actualmente se están llevando a cabo son de más de 15 niveles “cuando en el plan original esta densidad tenía destinada una superficie pequeña en comparación con la unifamiliar ya que la idea es que fuera un desarrollo más extensivo que intensivo, con más área verde de lo que tiene” (*ibid*). Por su ubicación La Loma da la impresión de ser una zona segregada debido a que se encuentra rodeada por barrancas y el único acceso es a través de la avenida Mariano Hernández Barrenechea, la cual cruza la barranca del río Becerra para encontrar la Av. Bernardo Quintana, la cual divide en dos a La Loma.

En el Centro de Ciudad también se destinó un área para vivienda pero del tipo plurifamiliar y mezclada con el comercio y los servicios, del mismo modo que Cruz Manca y Ponderosa, que pertenecen a la delegación Cuajimalpa y en el caso de la primera, se encuentran oficinas de empresas

como Iusacell, Dramer-Chrysler, entre otras. El terreno de la Ponderosa todavía no se ha desarrollado, aunque las vialidades se encuentran en proceso de construcción.

3.2.3. Zonas de servicios y comercio

En el área del Programa Parcial que corresponde a la delegación Álvaro Obregón predomina el uso de suelo de servicios, ya que en ella se localizan la principal zona de oficinas: Peña Blanca y Centro de Ciudad, además de la Universidad Iberoamericana.

El Parque Corporativo Peña Blanca está constituido por casi 350,000 m². “En esta zona es donde se ubicó el primer edificio de oficinas de la ZEDEC Santa Fe: el de la empresa mexicana BIMBO, el cual de hecho se ubicó careciendo de agua, situación que duró dos años aproximadamente seguido de ICA y asociados, posteriormente se comenzaron a instalar otras empresas en este orden: Hewlett-Packard, y Serfin. El predio que comprende Televisa se negoció antes de la iniciación de las etapas de desarrollo y el entonces dueño de la empresa Emilio Azcárraga compró por la cantidad de \$200 m² dicho terreno, e inicialmente no formaba parte de la ZEDEC Santa Fe” (Stolarski, entrevista).

Esta zona es importante porque fue la primera en desarrollarse con la instalación de la Universidad Iberoamericana. Es la parte que está mejor comunicada por la Av. Vasco de Quiroga y Prolongación Paseo de la Reforma, además de la autopista México-Toluca y los túneles que comunican a Santa Fe con Bosques de las Lomas y por mucho el emblema de Santa Fe.

El Centro de Ciudad se encuentra ocupado en la planta baja por restaurantes y en los pisos superiores se encuentran algunas oficinas y escuelas que ocupan poca superficie. La zona de escuelas se encuentra entre la avenida Tamaulipas y Francisco J. Serrano con colegios como Monte Verde y West Hill además muy próximo a ellos se encuentra el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey Campus Santa Fe¹¹. Una zona que está en construcción es la de La Fe, que está destinada a servicios turísticos, por lo que se han instalado hoteles y el centro de exposiciones Santa Fe; otra es Cruz Manca, la cual tiene un uso de habitacional con servicios.

El comercio, por su parte, está representado por el Centro Comercial Santa Fe, el cual se ubica en el predio Totolapa, en la delegación Cuajimalpa. “fue concebido en 1989, bajo la regencia de Manuel Camacho Solís, e inaugurado en 1993, con una inversión inicial de 300 millones de dólares. Su meta era convertirse en el centro comercial más importante de la ciudad de México, capaz de competir con cualquier mall de Estados Unidos. Está ubicado en la avenida Vasco de Quiroga, colonia Antigua Mina La Totolapa, delegación Cuajimalpa, en un área de 225 mil metros cuadrados” (Reforma, 2001). “Cuando se abrió el centro, poco tiempo después se negoció la venta de una parte que iba a complementarlo, era la parte contigua (La Potosí), que compró un desarrollador inmobiliario, junto con ICA y la idea era complementar el centro con cines, oficinas y un hotel, se iba a construir un súper proyecto, y otra parte se iba a dedicar como reserva para el centro que es lo que se está empezando a desarrollar hoy día con cines. El mencionado desarrollador debido a la crisis de 1994 no construye,

¹¹ La construcción de este plantel estuvo obstaculizado por los pepenadores que habitaban este predio, alegando que el terreno les pertenecía, sin embargo “a ellos ya se les había indemnizado hasta cuatro veces, pero se resistían a salir, incluso a algunos se les pagaron traslados a Michoacán” (Stolarki, entrevista). De hecho, algunos pepenadores continúan sobre la Av. Carlos Lazo, pese a que se les ha desalojado más de una vez.

ICA también tuvo problemas de dinero, hasta hace dos años se decidió vender la zona fraccionada ya no completa. Ahora está desarrollando la empresa Invertierra”. (Stolarski, entrevista).

Al momento de inaugurar el centro comercial en 1993, éste no se encontraba completamente ocupado, de hecho los visitantes eran reducidos, en su mayor parte eran la gente de paso que vive en el área metropolitana de la ciudad de Toluca, en específico el municipio de Metepec, y que laboran en el Distrito Federal, pero al abrirse el centro comercial de dicha entidad, que tiene como tienda ancla a Liverpool y Sears, además del complejo cinematográfico CINEMEX, la afluencia bajó, aunque para ese entonces el centro comercial Santa Fe estaba ganando mercado en la ciudad de México, principalmente en el poniente, mismo que ha ido en aumento. “Con un costo promedio en renta de 35 a 40 dólares metro cuadrado, ocupación del cien por ciento y afluencia diaria de cerca de 23 mil visitantes, cuenta con 300 locales comerciales, 21 de comida rápida, 14 salas de cine, 12 restaurantes, nueve bancos, tres tiendas ancla, el centro deportivo Sport City, un campo de prácticas de golf y la Ciudad de los Niños” (Reforma, 2001). Todas estas características lo ubican en jerarquía comercial de regional.

El centro comercial SAM’S Club se localiza en el terreno de Arconsa Estrella, sobre la avenida Juan Salvador Agráz que conecta el centro comercial con la avenida Tamaulipas. Este establecimiento fue el primero de su tipo en abrir en Santa Fe y posteriormente se construyó el Superama, ambos tienen una jerarquía local.

La zonas comerciales y de servicios son las mejor comunicadas del polígono del Programa Parcial Santa Fe y no es para menos, ya que estas actividades son las que requieren mayor accesibilidad. Teniendo como antecedente la descripción general de la estructura urbana de Santa Fe se hará el cuestionamiento siguiente ¿Es Santa Fe producto del proceso de globalización económica del país?, el cual se aborda en el siguiente capítulo.

3.3. ¿Santa Fe es producto de la globalización o una continuación del crecimiento de la ciudad de México?

En apartados anteriores se ha mencionado que el origen de Santa Fe data de finales de la época de los setenta, en la que si bien el proceso de flexibilización y globalización de la economía ya había comenzado a nivel mundial, es hasta el sexenio de 1982-1988 cuando se empiezan a poner los cimientos para que México ingrese en este proceso, cobrando auge en el sexenio de Carlos Salinas de Gortari (1988-1994). Por otro lado, la ciudad de México comienza a experimentar procesos de cambio, existe una creciente demanda de espacios habitacionales, además de oficinas y comercio que den empleo a la población y sirvan como lugares recreativos.

En este contexto se conforma el Programa de Rescate de la zona de Santa Fe, el cual tenía como principal finalidad el detener el deterioro ambiental en el que se encontraba el área por la actividad minera y el tiradero de basura, para conformar un área de reserva para el crecimiento de la ciudad, debido a que Santa Fe se ubica en el poniente de la ciudad, en la salida hacia Toluca.

La ocupación de la ciudad hacia el poniente se había dado, desde la época colonial, por la población de ingresos medios y altos, contrastando con el oriente, en el cual se instalaron las clases

bajas. Esto se debió a las características paisajísticas, mientras en el poniente existía mayor vegetación, en el oriente se encontraba el suelo fangoso. Este crecimiento hacia el poniente tiene como eje la avenida Paseo de la Reforma, sobre ésta se ubicaron las colonias para ingresos altos: Juárez, Roma Norte, Condesa e Hipódromo y a partir de los años treinta: Polanco y Lomas de Chapultepec, a lo largo de esta avenida el uso de suelo habitacional fue sustituido por edificios de oficinas privadas, conformando uno de los principales ejes donde se encuentra la actividad terciaria de la ciudad de México¹². Santa Fe responde a este contexto: es una prolongación de Paseo de la Reforma, en cuanto a oficinas se refiere, y una extensión del tipo de vivienda que existe en las colonias vecinas, del lado de la delegación Miguel Hidalgo (Lomas de Chapultepec, Lomas de Bezares, Lomas Altas) y más recientemente Bosques de las Lomas, la cual está constituida por vivienda y oficinas.

Por otro lado, el argumento de que Santa Fe es producto de la globalización se basa en los siguientes puntos: “Tan pronto como una región del mundo se articula a la economía global, dinamizando su economía y sociedad locales, el requisito indispensable es la constitución de un nodo urbano de gestión de servicios avanzados organizados, invariablemente, en torno a un aeropuerto internacional; un sistema de telecomunicaciones por satélite; hoteles de lujo, con seguridad adecuada; servicios de asistencia secretarial en inglés; empresas financieras y de consultoría con conocimiento de la región; oficinas de gobiernos regionales y locales capaces de proporcionar información e infraestructura de apoyo a la inversión internacional; un mercado de trabajo local con personal cualificado en servicios avanzados e infraestructura tecnológica” (Borja y Castells, 2002: 37). Además de algunas características de diseño urbano como la arquitectura, ya que “las empresas globales buscan homogeneizar el comportamiento del consumo (tanto de mercancías como de espacios de consumo) y para eso diseñan estrategias globales de mercado. Los arquitectos copian y adoptan conceptos globales y los implantan sin ninguna mediación a las situaciones locales” (Tamayo y Wildner, 2002: 13).

La cuestión ahora es ¿Santa Fe es ese nodo de la ciudad de México que se creó para albergar la actividad que se produciría de la entrada de México a la economía global? Los autores antes citados consideran que así es. Sin embargo con los antecedentes que se han enunciado en la presente investigación parece que no, aunque algunas de estas características se pueden encontrar en Santa Fe: existe un sistema de telecomunicaciones por satélite que es propiedad de cada empresa, se encuentran hoteles de la categoría más alta como las Suites Sheraton, del mismo modo Santa Fe se ha distinguido por la alta seguridad que hay en toda la zona: vigilancia privada en la vía pública y al interior de los edificios; del sector financiero se ubican las empresas Value y FINACCESS (Sociedades de Inversión), la Institución Calificadora de Valores de la Bolsa de Valores Standard&Poor’s S.A. de C.V., la consultoría Centro Alemán de Industria y Comercio en México S. de R.L. de C.V., GTZ México; las instituciones bancarias: BANAMEX, GE Capital Bank S.A., ABN AMRO Bank México S.A. y SERFIN. En cuanto al mercado de trabajo local con personal cualificado en servicios avanzados, “cuando se empezó a trabajar Santa Fe se hizo un convenio con CONALEP (el que está ubicado cerca de Santa Fe, en la delegación Cuajimalpa), para empezar a trabajar con jóvenes que se capacitaran en cosas de servicios, cómputo, técnicos básicos de construcción para que se incorporaran en la oferta de empleo en la zona” (Stolarski, entrevista).

Un aspecto de los mencionados por Borja y Castells es la conexión del nodo urbano con un aeropuerto, esto ciertamente no se aplica para Santa Fe, de hecho se encuentran en localizaciones

¹² Otros corredores de la ciudad de México donde se han ubicado oficinas y comercio son Periférico e Insurgentes sur.

opuestas, aunque las obras que se están haciendo por parte de la actual administración de la ciudad parecen estar enfocadas a dar accesibilidad a Santa Fe, no solamente por la construcción de los puentes, sino también por otros aspectos. Primeramente, el distribuidor vial San Antonio que conecta el Viaducto con Eje 5 Poniente, el cual sirve como conexión para llegar a Santa Fe. El caso más claro es la construcción del segundo tramo del segundo piso del periférico, entre Barranca del Muerto y San Jerónimo, en el cual se realizó una salida por la calle Rómulo O'Farrill que conecta con la Calz. de las Águilas, la cual a su vez, con la construcción de los puentes se conectará directamente con Santa Fe. Esta última obra unirá tres zonas concentradoras de oficinas: Paseo de la Reforma, Santa Fe y Periférico Sur.

Sin embargo, en cuanto a concentración de las actividades, las áreas de hoteles de Santa Fe no son tan importantes como la zona hotelera ubicada en Polanco¹³, además el Paseo de la Reforma sigue concentrando los edificios del sector financiero más importantes y al parecer la tendencia es recobrar la importancia económica de esta avenida, debido a las inversiones que se han realizado en la misma.

Por su parte, la arquitectura vanguardista (posmoderna) que tiene Santa Fe, se debe a que se eligió a los mejores arquitectos del país para llevar a cabo el Plan Maestro y los edificios, lo cual se entiende, ya que al ser una zona completamente planeada, tenía que tener una apariencia que la diferenciara del resto de la ciudad, lo cual si empleamos la simbología que maneja la arquitectura, podremos notar que ésta, más la altura a la que se encuentra da la noción de control.

De lo anterior se puede concluir que si bien Santa Fe no fue creado con la idea de servir como receptáculo de la actividad económica derivada de la incursión de México en el proceso de globalización, sí posee características que dan indicio de ello: el tipo de servicios, oficinas y comercio, el tipo de arquitectura, la infraestructura, entre otros. Sin embargo, esto no es suficiente, ya que también debe contar con promoción a nivel mundial, la cual la debe llevar a cabo el gobierno, además de la inversión que este mismo debe hacer en la zona, lo que ha venido en detrimento, ya que existía el proyecto de los puentes desde administraciones pasadas.

Al respecto, Santa Fe ha dejado de ser la zona más cara de la ciudad, según datos de diferentes fuentes el precio del suelo por metro cuadrado oscila entre los 2,000 y 12,000 pesos, y las rentas de los edificios, entre 20 y 30 dólares por metro cuadrado. Por el contrario una zona que el nivel político está tratando de recuperar es Paseo de la Reforma, lo cual se corrobora con las remodelaciones de que ha sido objeto, además la construcción de la Torre Mayor, inaugurada en 2003, ésta es en la que se han enfocado para la concentración de las representaciones de distintas empresas nacionales e internacionales.

En meses recientes un corredor corporativo que se está conformando en la delegación Azcapotzalco y que se considera como fuerte competencia para Santa Fe, sobre todo porque el precio del suelo es más barato¹⁴, es el Tecnoparque industrial ubicado al norte del Distrito Federal (Aguilar, 2005: 14) Con base en lo anterior, si bien Santa Fe no es producto del proceso de globalización de este

¹³ Esta zona alberga los más importantes hoteles de la ciudad: Nikko, Intercontinental y Marriot.

¹⁴ El precio de renta por metro cuadrado es de 12 dólares en oficinas y en Santa Fe o Paseo de la Reforma fluctúa en los 21.5 dólares (Aguilar, 2005: 14).

país ¿Se puede considerar un espacio globalizado? Este es un cuestionamiento al que no se puede dar respuesta aún, ya que se necesitaría realizar un estudio de redes y flujos de información de las distintas empresas a nivel mundial, lo cual la presente investigación no tiene alcance.

4. Mercado Inmobiliario de la zona norte de la delegación Álvaro Obregón

Para este apartado se realizó una investigación en los anuncios clasificados en el periódico, revistas y páginas de internet de algunas inmobiliarias en los meses de agosto y septiembre de 2004, para encontrar ofertas de venta y/o renta de vivienda, locales comerciales, de servicios e industria en el área de estudio. Esta información se comparó con el estudio realizado por Kunz y Perló (1993) sobre “El Mercado Inmobiliario en la ciudad de México”, en el que seleccionan algunas colonias para las que se identificaron el número, tipo, nivel y características generales de la oferta. Con base en esta información se realiza a continuación una comparación de colonias en dos sentidos: número de ofertas encontradas y precios, el primer dato nos demuestra la dinámica de las colonias y el segundo el sentido que lleva la tendencia: estabilización, deterioro y declinación. Sin embargo, el comparar precios resulta complicado, ya que éste depende de la superficie del terreno y el tamaño de la construcción, por lo que se calculó el valor unitario de venta, el cual se obtuvo dividiendo la superficie de construcción entre el precio de venta. Para el caso de los inmuebles en renta se calculó el valor unitario de renta a través de la división del costo de renta mensual entre la superficie de construcción.

La colonia Colinas del Sur, ubicada entre las avenidas Santa Lucía y Centenario, al sur de la delegación, para el año 1993 registró 62 ofertas, mientras que en 2004 se detectaron 64. Para el primer año el valor unitario de venta se encontraba entre \$1,700 y \$3,000, calculando la deflación de estos valores con el Índice Nacional de Precios al Consumidor mensual de 1993 y de septiembre de 2004, se obtuvieron que los valores mínimos y máximos estarían entre los 6,000 y 13,000 pesos. Sin embargo, el valor unitario de venta para el año 2004 era de \$1,500 a \$9,000. Esto nos indica que la actividad inmobiliaria, de acuerdo con el número de ofertas se ha conservado, sin embargo los valores unitarios están por debajo del nivel de deflación, por lo que se puede considerar que esta colonia está en un proceso de transición, en el que debido a la antigüedad del fraccionamiento, ya se encuentra consolidado pero nuevos habitantes están llegando. Además, la mayor parte de los anuncios ofrecen como atractivo la cercanía a Santa Fe de tan sólo veinte minutos, por lo que se puede decir que el desarrollo habitacional en el área del Programa Parcial ha influido en las colonias cercanas.

En la colonia Alfonso XIII, ubicada próxima al anillo periférico, justo en la zona por la que cruza el distribuidor vial San Antonio, de las 23 ofertas registradas en 1993, en el 2004 sólo se encontraron 3. El precio de venta en 1993 oscilaba entre los \$160,000 a \$800,000 que deflacionados para el 2004 el valor mínimo sería de entre 600,000 y 3,500,000 pesos. Sin embargo, para las ofertas encontradas en 2004 el precio oscilaba entre 1,100,000 pesos, lo cual es menor por lo que es un indicativo del proceso de desvalorización.

En Torres de Mixcoac, la cual se encuentra sobre el periférico en edificios plurifamiliares, en 1993 hubo 12 ofertas, de las cuales el 16% eran de comercio, servicios o industria y el resto de vivienda en departamentos, con valores unitarios entre los 2,500 y 5,000 pesos, que deflacionados al año 2004 estarían entre los 10,000 y 20,000 pesos. En 2004 la dinámica cambió al registrarse sólo dos ofertas de vivienda con valores entre 9,000 y 13,000 pesos. Estos precios no están muy lejos del valor

deflacionado, por lo que se puede considerar que la zona se encuentra estable, aunque la dinámica disminuyó.

La colonia Presidentes, que se encuentra sobre la avenida Sebastián Lerdo de Tejada, registró en 1993 22 ofertas, de las que 1 era de suelo y el resto de vivienda, con precios entre los 90,000 y 400,000 pesos. Estos precios deflacionados estarían entre los 370,000 y 1,500,000 pesos, aproximadamente. Para el mes de septiembre de 2004 se registró una oferta con un valor de 1,000,000 de pesos la cual anuncia como atractivo la cercanía a Santa Fe. Cabe destacar que esta colonia es de origen irregular. Por otro lado, la colonia Puerta Grande, que también tiene el mismo origen, en 1993 se encontraron 2 ofertas de renta y en 2004 hubo tres ofertas de venta, con precios que oscilan entre los \$650,000 y \$950,000. Otra colonia con origen irregular, pero que de hecho parte de ella pertenece al polígono del Programa Parcial Santa Fe es Jalalpa, donde en 1993 hubo una oferta de vivienda cuyo valor unitario era de 1116 pesos, que deflacionados estarían para el 2004 en 5,000 pesos. Sin embargo, la oferta que se encontró en septiembre de 2004 tenía un precio de \$695,000 lo cual ha variado muy poco con un valor unitario de 1,700 pesos.

En el estudio de 1993 se consideraron otras colonias como Ampliación Piloto Adolfo López Mateos, Canutillo, La Presa, Libertadores de 1857, María de García Ruíz, Acueducto y Proletaria en la que para el año 2004 no se encontraron ofertas, por lo que no se puede realizar la comparación.

La información antes detallada servirá para determinar cada uno de los tipos de tendencia de reestructuración urbana que se presentan en la zona norte de la delegación Álvaro Obregón.

5. Tendencias de reestructuración urbana en la zona norte de la delegación Álvaro Obregón

Con base en la disposición de los usos del suelo y la información de mercado inmobiliario se determinaron las tendencias que presenta la zona de estudio, para esto se distinguieron tres procesos: Valorización, Estabilidad y Desvalorización, los cuales a su vez se subdividieron en diferentes tipos que a continuación se mencionan.

Corredores en valorización

Debido a la disposición del uso del suelo comercial y de servicios sobre las avenidas principales se hace una distinción especial para los corredores dividiéndolos de acuerdo con el tipo de comercio que se está ubicando en ellos.

i) *Valorización con comercio local.* El Anillo Periférico además de las avenidas Observatorio y Constituyentes, Camino Real de Toluca, Vasco de Quiroga, Centenario, Barranca del Muerto, Eje 5 Poniente y San Antonio tenderán a concentrar el comercio de este tipo ya que son las más transitadas de la zona norte y como ya se explicó las actividades comerciales y de servicios se ubican por accesibilidad.

ii) *Valorización con comercio vecinal:* las avenidas Gustavo Díaz Ordaz (que cruza la colonia Jalalpa), Sebastián Lerdo de Tejada (que estructura las colonias Lomas de Capula y Presidentes), Santa

Lucía–Tamaulipas–Hidalgo–Rosa de Castilla–Del Rosal, que tienen mayor importancia hacia el interior de las colonias donde se ubican, seguirán abasteciendo al pequeño mercado que se genera en dichas áreas.

Algunos de estos corredores están en proceso de valorización, pese a que las colonias por las que pasan se encuentran en deterioro y consecuente desvalorización, como es el caso de una porción de Merced Gómez, Alfonso XIII y Olivar del Conde, lo cual se detallará más adelante.

Valorización por consolidación

Ésta la presenta el polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa Fe, a excepción de la parte de vivienda económica. Esta zona se encuentra actualmente en proceso de consolidación, lo cual se manifiesta con la construcción, tanto de oficinas como de vivienda que están realizando algunas empresas, por lo que la tendencia es que conforme la consolidación progresa el valor del área siga en aumento. Parte de este proceso es la construcción de los puentes que mejoran la accesibilidad elevando el precio del suelo.

Valorización por redesarrollo con diferente uso

El ejemplo más significativo es el polígono Carola, donde se ha construido vivienda de interés social, lo cual produce que los usos de suelo vecinos (que eran fábricas y bodegas) cambien a comercio y servicios. Este cambio de uso está influyendo en la transformación de las áreas cercanas, principalmente en el tramo de Periférico entre Camino Real de Toluca y San Antonio, donde las bodegas están siendo derribadas para la construcción de vivienda de interés social plurifamiliar, por lo que la tendencia es que esta conversión continúe en detrimento de la industria. Cabe señalar que el ritmo de cambio de uso en esta área se está reduciendo.

En el caso de la colonia Merced Gómez, en especial el área comprendida entre periférico y Lomas de Plateros, debido a su cercanía con la colonia Alpes y Águilas, se han creado pequeños condominios horizontales, además de ser cruzada por la avenida Barranca del Muerto, lo cual ha propiciado la presencia de comercio local e incluso especializado de manera incipiente.

Valorización por cambio de uso

Un caso especial lo constituye la colonia La Martinica, en la cual se ubica la mina El Coyote, que se encuentra en proceso de cambio de uso del suelo para construir vivienda de interés social promovida por el movimiento urbano Unión Popular Emiliano Zapata (UPEZ).

Intensificación

Colinas del Sur, de acuerdo con la información de mercado inmobiliario, es la zona más dinámica del área de estudio aunque por los precios se deduce que está en un proceso de transición, en la que nueva población está llegando. El tipo de inmueble que se ofrece es plurifamiliar en terrenos donde originalmente se construiría una vivienda, por lo que está en proceso de densificación. Otras áreas con proceso de densificación son las cercanas a Santa Fe como Santa Fe Pueblo y Pueblo Nuevo, además

de Santa Lucía, donde se han demolido viviendas de origen irregular para construir fraccionamientos horizontales o verticales, que incluso rebasan los cinco niveles, lo anterior es por influencia del Programa Parcial Santa Fe. En la colonia Molino de Rosas, debido a que se encuentra cercana al periférico y con presencia de vivienda que data de los años cincuenta, se está llevando a cabo la construcción de vivienda plurifamiliar a través de la demolición de viviendas unifamiliares, lo cual es indicativo de valorización. La colonia Piloto Adolfo López Mateos y su respectiva ampliación donde muchas viviendas económicas unifamiliares están siendo derribadas por sus propios dueños para construir casas de hasta tres niveles, donde la planta baja es ocupada por comercio.

Homogénea estable

En este tipo de tendencia se ubicaron las colonias que están en proceso de consolidación, ya que como se ha visto a lo largo del presente trabajo, este es demasiado largo. Algunas de ellas son: Golondrinas, Jalapa, Minas de Cristo, La Mexicana, Panteón Jardín, Araña, Puerta Grande, El Pirú y La Cascada. Además de algunas que ya están consolidadas pero el mantenimiento es constante, como Presidentes, Lomas de Capula y Corpus Christy. Dentro de esta categoría se hizo una distinción especial para la vivienda regular, representada por las colonias Torres de Mixcoac y Lomas de Tarango, en el caso de la primera se corroboró este proceso con el estudio de mercado inmobiliario, ya que los precios se mantienen estables.

Heterogénea en desvalorización

Debido a la heterogeneidad u homogeneidad del uso del suelo en algunas colonias, se realizó la distinción del proceso de declinación. En esta primera categoría se encuentran Alfonso XIII, Santa María Nonoalco, El Bosque y Bellavista, las cuales se ubican cercanas al Periférico y algunas de ellas datan de la década de 1950 por lo que muchos de los inmuebles están en franco deterioro por la falta de mantenimiento, en especial las vecindades. En el caso de Alfonso XIII la dinámica de mercado ha disminuido considerablemente en once años y los precios aumentaron muy poco. Santa María Nonoalco es uno de los pueblos más antiguos de la delegación y recientemente se ha visto perjudicada por la obra del distribuidor vial San Antonio que divide la colonia y aunque la vivienda precaria que existía sobre la vía del ferrocarril a Cuernavaca fue sustituida por el tipo de interés social, el deterioro es constante por la falta de mantenimiento.

Homogénea en desvalorización

Esta categoría se divide en dos: las colonias en deterioro, que en algunos casos son de vivienda económica y las unidades habitacionales. Algunas de las primeras son: Cove, Pino Suárez, Paraíso, La Conchita, Molino de Santo Domingo, Zenón Delgado, La Cañada, Olivar del Conde (con sus tres secciones), parte de Merced Gómez, Garcimarrero y El Cuernito, entre ellas se encuentran colonias de los años cuarenta que han tenido poco mantenimiento pero además presentan un grave deterioro social por la presencia de vandalismo y drogadicción. Estas colonias están cruzadas por los corredores que están en proceso de valorización por el establecimiento de servicios y comercio pero en general las colonias están en desvalorización, además algunas de ellas son muy grandes, como es el caso del Olivar del Conde en donde en algunas calles el deterioro no es tan evidente como en otras. La colonia Merced Gómez se encuentra en diferentes categorías aunque no es muy grande, esto se debe a que su localización ha producido que se ubiquen comercios, que la vivienda económica sea sustituida por condominios horizontales, pero al interior de las manzanas está en deterioro.

Las unidades habitacionales que se localizan en el área de estudio presentan deterioro físico de sus inmuebles, principalmente las más antiguas: Santa Fe IMSS y Lomas de Plateros, aunque las que fueron construidas en 1980 también presentan el mismo deterioro.

Como se puede observar la estructura urbana de la zona norte de la delegación Álvaro Obregón, en donde predomina el uso de suelo habitacional de vivienda económica, presenta una compleja tendencia de procesos de reestructuración urbana, la cual dependerá de la normatividad, primeramente de la aplicación del Bando 2, lo cual está comenzando a afectar en las colonias cercanas a la delegación Benito Juárez, ya que a partir del año 2004 se está construyendo de manera puntual vivienda plurifamiliar sobre terrenos que eran ocupados por vivienda unifamiliar. Por otro lado el Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, en el que las zonas que se están proponiendo como potencial para el desarrollo urbano y para el redesarrollo se enfocan en las colonias ubicadas entre el periférico y el Eje 5 Poniente: Merced Gómez, Alfonso XIII, Santa María Nonoalco, Molino de Rosas, Tolteca, Bellavista, 8 de Agosto y José María Pino Suárez.

CONCLUSIONES

Las conclusiones de la presente investigación se dividen en tres: teóricas, metodológicas y de los resultados obtenidos.

Así para la teoría se concluye que pese a existir varias teorías sobre la estructura interna de las ciudades se tiene que hacer una interpretación especial para el área que se estudia. Por ello es muy importante el análisis que se realiza de la urbanización legal, semilegal e ilegal, ya que a partir de estos planteamientos se pudo entender la lógica de los usos del suelo de la zona norte de la delegación Álvaro Obregón, primeramente el habitacional, ya que es el que mayor presencia tiene y ha influido en la distribución de los demás usos, como es el caso del comercio y los servicios, puesto que la mayor parte de éstos se localizan en las colonias irregulares. Otro elemento que resaltar del marco teórico es el énfasis que se realiza en la urbanización irregular sobre terrenos de propiedad privada, el cual fue un trabajo diferente, ya que la mayor parte de los estudios que se han realizado sobre asentamientos irregulares se enfocan principalmente en la propiedad ejidal, caso contrario en el área de estudio, ya que la mayor parte del suelo donde están asentadas las colonias eran haciendas, ranchos y pueblos.

La metodología utilizada no presentó ningún problema para su aplicación. Aunque un elemento a considerar durante el trabajo de campo fue el detalle con el que se realizó el levantamiento del uso del suelo, ya que la escala ideal sería a nivel predio, puesto que se tendría una mejor interpretación de las lógicas de localización como de las tendencias de reestructuración urbana. Sin embargo, se consideró la escala a nivel manzana, ya que ésta proporciona el detalle suficiente para la identificación de los procesos antes mencionados y además simplifica en mucho el trabajo a realizar. Aquí es donde estuvo el principal obstáculo, ya que el porcentaje mínimo de representatividad para considerar el uso primario, secundario y terciario fue del 20%, lo cual en un área tan homogénea como la que se estudió, producía que se perdieran procesos de reestructuración urbana incipientes, por lo que se determinó, en el caso de los corredores donde se presenta el comercio y los servicios, reducir el porcentaje de representatividad y considerar de acuerdo con la importancia del uso que se presenta.

Por otro lado, la tipología que forma parte del proyecto Reestructuración Urbana y Mercado Inmobiliario en ciudades Mexicanas (RUMI) resultó de utilidad para poder establecer una diferenciación del uso del suelo.

En cuando a los resultados obtenidos, se ha cumplido con el objetivo general, para lo cual fue necesario primeramente la realización del levantamiento del uso del suelo a nivel manzana. Pero ¿qué elementos han influido en el crecimiento urbano en Álvaro Obregón? Por un lado, está el propio crecimiento de la ciudad de México que fue produciendo el poblamiento del área de barrancas, las cuales han determinado la disposición de las vialidades principales, al igual que el proceso de ocupación y por consecuencia los valores del suelo, ya que sobre las avenidas principales se localiza el comercio.

Una pregunta central durante el desarrollo de la presente, fue ¿qué factores influyen en la disposición del uso del suelo habitacional? Primeramente se tiene la influencia sectorial de ingresos medios y altos, la cual se manifiesta en los extremos de la zona de estudio: al norte en Lomas de Santa Fe se tiene la influencia de las colonias vecinas de la delegación Miguel Hidalgo; por otro lado, hacia el sur, donde San Ángel es el centro a partir del cual se establecieron las clases medias y altas, lo cual se manifiesta hasta el área de Tarango.

La presencia de la actividad minera también influyó de manera sectorial en la creación de asentamientos, principalmente de manera irregular, ya que en algunos casos los trabajadores de la minas fueron los que se asentaron cerca de ellos.

El tipo de tenencia del suelo sobre el que se ha llevado a cabo el crecimiento urbano es principalmente privado, perteneciente a haciendas y pueblos, las primeras tenían como principal actividad la extracción de material para construcción, la cual se extendió hasta los pueblos, lo que contribuyó al crecimiento de esta parte de la ciudad por los asentamientos irregulares que se formaron por dicha actividad.

Los ingresos tienen gran relevancia en la localización del uso del suelo habitacional, ya que a medida que se tiene mayor disponibilidad de ellos aumentan las posibilidades de localización, esto se manifiesta en la zona de estudio, ya que las zonas minadas es donde se establecen la población con menos ingresos, al contrario de las áreas boscosas de la delegación, donde se ubica la población de mayores recursos. Contrario a lo que afirma la teoría de que la población con menos ingresos tiende a las áreas centrales, y la población con mayores ingresos a la periferia, en este caso debido a que el suelo de la periferia es barato en consideración con las áreas interiores, aunado a la urbanización irregular, se presenta una mezcla de estos dos grupos.

El uso de suelo comercial y de servicios se localiza de manera lineal en el área de estudio, por lo cual ¿qué factores han influido en esto? En el área de estudio se considera válida la aseveración de las teorías que afirman que el uso habitacional es el que estructura los demás usos, ya que el comercio se ubica cerca de la demanda que está representada por las áreas habitacionales, por lo que los factores que influyen en el comercio son:

Accesibilidad, ya que los principales establecimientos debido a la configuración de la zona de estudio se localizan sobre las avenidas principales por dos factores: el acceso de parte de la demanda es mejor, ya que se cuenta con dos áreas de mercado: por un lado, el entorno inmediato que se limita a las calles adyacentes a los establecimientos y, por el otro, está la población que transita por los corredores. Además las zonas que están cercanas al Anillo Periférico son las que tienen mayor diversidad de comercio, esto se debe a que el área de mercado es mayor debido al acceso que les proporciona esta vía y el tiempo que lleva este corredor como concentrador de este tipo de actividades es mayor que el del resto de la delegación.

Los ingresos y la densidad de demanda al que está dirigido, ya que a mayor nivel socioeconómico existe una mayor variedad del comercio, esto se manifiesta en los principales centros comerciales de la zona, los cuales se localizan en la zona de Santa Fe, el cual tiene como su área de mercado hacia la zona de las Lomas en Miguel Hidalgo, además de Bosques de las Lomas en Cuajimalpa, esta área de

influencia puede incluso extenderse hasta Polanco y por el contrario, su área de servicio no se enfoca hacia la delegación Álvaro Obregón. Además, con la ampliación del centro comercial que se tiene proyectada para septiembre de 2005, se ampliará su área de influencia por el establecimiento de un área de oficinas y de comercio y servicios de baja jerarquía para la población que vive cerca de dicho centro comercial, aunque al ubicarse como parte de un área comercial más grande se crea una complementariedad que fomenta los viajes de propósitos múltiples por atracción acumulativa.

Complementariedad. Los mercados públicos se han convertido en verdaderos subcentros debido a la aglomeración de comercios y servicios que se han establecido como complementarios a ellos, además debido a la formación irregular de la mayor parte de las colonias, éstas carecen de centros de abasto propios, por lo que la presencia de tianguis semanales es común, por lo que estos mercados son los centros de abastecimiento incluso no de su entorno inmediato, sino de áreas mayores. Éstos también se localizan en las avenidas principales, por lo que se da un efecto de atracción acumulativa alrededor de dichos mercados públicos.

La normatividad urbana influye en el sentido de que en las zonas con vivienda media se prohíbe el establecimiento de locales comerciales y de servicios, caso contrario en las colonias populares donde se permite una zonificación habitacional con comercio (Programa Delegacional de desarrollo urbano, 1997), por lo que las avenidas que cruzan por las colonias populares tienen mayor presencia de esta actividad que las de ingresos medios y altos.

Un caso especial es la localización de los servicios de gobierno que se puede considerar casual, debido a que los terrenos que ocupan son propiedad federal, por lo que el Estado no hace más que ser usuario de éstos.

Mención aparte merece el subcentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa Fe, el cual tiene como área de influencia principal a las colonias vecinas de la delegación Miguel Hidalgo, como Lomas de Bezares y Lomas Altas. Como subcentro urbano está articulando la disposición de usos de suelo a su alrededor, ya que las colonias que se encuentran cercanas están presentando procesos de intensificación del uso habitacional, donde la sustitución de inmuebles se realiza de vivienda económica a regular plurifamiliar. Pero la influencia de Santa Fe no se limita a la delegación Álvaro Obregón, sino que se extiende a Cuajimalpa, en donde la construcción del corporativo Bosques es una extensión de dicha área, además de la colonia Bosques de las Lomas; si se considera en un ámbito regional, su influencia puede llegar hasta los municipios de la Zona Metropolitana de Toluca, en especial a Metepec y Lerma, los cuales tienen dos grandes centros comerciales: Plaza Metepec y Outlet Lerma, este último localizado en la periferia de dicha demarcación.

Por otro lado ¿qué elementos explican la localización de la industria? el uso industrial, que se localiza principalmente entre Periférico y el Eje 5 Poniente se debe a la presencia del medio de transporte que más se utilizaba en la década de 1930: el ferrocarril, al bajo costo del suelo, y además la cercanía a la materia prima (arena) ya que como las minas se ubicaban en la parte de Santa Fe y Santa Lucía, se debía contar con la instalación para llevar a cabo el proceso de refinamiento lo más próxima posible. Por encontrarse la delegación Álvaro Obregón en la periferia de la entonces ciudad de México (1930), el suelo tenía bajo costo, por lo que éste era un atractivo para la industria extensiva, como es el caso de las cementeras. Dicho uso también generó por complementariedad la instalación de bodegas, las

cuales continúan funcionando hasta la fecha, aunque la tendencia de ambos usos industrial y bodegas tiende a ser sustituido por el comercio, la vivienda y los servicios. La característica del bajo costo del suelo también influyó en la localización de la zona de equipamientos, la cual está cerca de la industria, ya que la mayor parte de ellos ocupan grandes superficies, además de la accesibilidad que les proporciona la cercanía al Anillo Periférico.

Para el caso de la industria cementera se presenta el efecto de inercia de la localización industrial, ya que el crecimiento de la mancha urbana ha absorbido las áreas donde se ubican dichos establecimientos, además de que la accesibilidad que originalmente tenían ya no es la misma, primero: el ferrocarril que comunicaba las ciudad de México y Cuernavaca ya no opera y las antiguas vías sirvieron como base para el trazado del segundo piso del Periférico; segundo la estación del ferrocarril ha sido clausurada y convertida en un centro comercial; y tercero las vialidades como el Eje 5 Poniente se encuentran saturadas y con graves problemas viales.

En cuanto al pequeño estudio de mercado inmobiliario, se puede considerar que la zona más dinámica es Colinas del sur, donde se tiene varias ofertas que indican que la población está abandonando esta área. La velocidad de rotación no fue posible calcularla debido al tipo de análisis que se realizó, por lo que se perdió de una información importante para conocer mejor la dinámica de las áreas de estudio.

Sobre los procesos de reestructuración urbana ¿qué tendencias presenta el área se estudio? la mayor parte tiene una situación estable. Sin embargo, es necesario precisar que por la evolución de los asentamientos de origen irregular que puede llevar años, se puede hablar de una estabilidad aparente, ya que están en constante mejoras debido a que las viviendas no están terminadas.

Las áreas que presentan valorización se debe a factores externos de planeación, tal es el caso de la influencia que está ejerciendo el área del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa Fe en las colonias que le rodean, lo cual ha propiciado un proceso de densificación. La inversión y mejora de accesibilidad también influye en los proceso de valorización, la cual se presenta en las áreas donde se están llevando a cabo las mejoras viales, aunque esto está por confirmarse en los próximos años, ya que al parecer hubo una mejora en la vivienda. Sin embargo, también deberían promover la sustitución de usos de habitacionales a comercio y servicios, aunque esto no está ocurriendo, pero como ya se mencionó el paso del tiempo está por definir si habrá una valorización del suelo.

Las zonas con desvalorización se deben por un lado al deterioro social y por el otro al deterioro físico de los inmuebles, ya que son las áreas más antiguas las cuales van perdiendo su valor con el paso del tiempo como un proceso natural, pero éste se acentúa con la falta de mantenimiento, esto último aplica para las unidades habitacionales.

Sin embargo, muchas de las áreas que se encuentran en desvalorización (que son de las más antiguas de la zona de estudio) son atravesadas por estas obras viales, en específico por el segundo piso del Anillo Periférico y la construcción de los túneles del Eje 5 Poniente, por lo que pueden presentar un proceso de renovación por redesarrollo, en el cual las densidades aumenten. Esto aunado a la aplicación del bando 2 que puede influir en la valorización (mayor sustitución de inmuebles habitacionales viejos por nuevos) en las colonias que limitan con la delegación Benito Juárez. Otro elemento que ayuda a

reforzar esta tendencia de reestructuración es que son áreas que tienen decrecimientos poblacionales, por lo que, si se consideran los ciclos de barrios, estarían en las últimas etapas del ciclo por lo que seguiría una etapa de redesarrollo. Esto también está por confirmarse con el paso del tiempo.

Un objetivo particular de la presente investigación se refiere en específico al área del Programa Parcial Santa Fe, principalmente el origen de éste. Por lo que se puede concluir que esta zona al poniente de la ciudad de México debe su origen a la necesidad de ésta de contar con un espacio donde se concentraran el comercio y las oficinas, ya que no existía en la ciudad de México un subcentro de oficinas corporativas; al mismo tiempo que la vivienda para la población de un nivel socioeconómico alto, ya que el deterioro de colonias como Roma norte, Condesa, Hipódromo y Narvarte, produjo la salida de población, y debido a la ubicación de Santa Fe, que es una continuación del Paseo de la Reforma y funciona como paso intermedio entre las ciudades de México y Toluca, se decidió rescatar algunos predios para su posterior desarrollo. Dicho argumento contradice el que Santa Fe es producto de la incursión de México a la economía mundial. Sin embargo, no se niega que no funcione como tal, para lo cual es preciso realizar estudios más detallados para conocer la relación de este nodo urbano con otros países. Esta área continúa en un proceso de desarrollo, sobre todo habitacional, debido a que las diferentes etapas por las que ha atravesado han dificultado dicho proceso, pero ¿Seguirá siendo Santa Fe ese lugar de exclusividad por el establecimiento de las llamadas empresas transnacionales en México? Ese es un cuestionamiento al que no se puede dar respuesta, pero se debe tomar en cuenta el resurgimiento del Paseo de la Reforma, principalmente a partir de la construcción de la Torre Mayor, que está disputando la localización de oficinas, al igual que el área del Programa Parcial de Desarrollo Urbano La Alameda y la nueva área de corporativos de Azcapotzalco, por lo que no se puede determinar el futuro del área de Santa Fe.

La necesidad de nuevas investigaciones sobre la estructura interna de la ciudad, pese a que en otras partes del mundo ya están superados, en México cada vez se vuelve prioritario su elaboración, por lo que a lo largo de esta investigación se ha intentado hacer una contribución al mejor conocimiento de la ciudad de México, la cual se complementa con el resto de las investigaciones que se han realizado como parte del proyecto “Reestructuración Urbana y Mercado Inmobiliario en ciudades mexicanas”.

BIBLIOGRAFÍA

- Azuela, Antonio y Cruz, María Soledad (1989) La institucionalización de las colonias populares y la política urbana en la ciudad de México (1940-1946). en revista *Sociológica*. Año 4 Núm. 9. Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco. México.
- Azuela, Antonio (1990) El orden jurídico en la interpretación sociológica de la urbanización popular en América Latina. en revista *Sociológica*. Año 5 Núm. 12. Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco. México.
- (1997) Las políticas de regularización en la ciudad de México. En Azuela, Antonio y Francois, Tomas (Coord.) *El Acceso de los pobres al suelo urbano*. Centro de Estudios Mexicanos y Centroamericanos, Universidad Nacional Autónoma de México. México.
- (1999) La ciudad, la propiedad privada y el derecho. 2ª. Edición. Colegio de México. México.
- Aguilar, Adrián Guillermo y Olvera, Guillermo. (1991) El control de la expansión urbana en la ciudad de México. Conjeturas de un falso planteamiento. en *Estudios Demográficos y Urbanos*, Vol. 6, núm. 1. El Colegio de México. México.
- Bailly, Antoine (1978) La organización urbana teorías y modelos. Instituto de Estudios de la Administración Local. Madrid.
- Barrios, Dulce María. Kunz, Ignacio. González, Jorge. (2003) Servicios. en Kunz, Ignacio (coord.) *Usos de suelo y territorio*. Plaza y Valdés, Facultad de Arquitectura Universidad Nacional Autónoma de México. México.
- Barros, Manuel (1993) Programa Santa Fe. en Ramírez, Guillermo y Stolarski, Noemí (comp). *Proyectos urbanos metropolitanos*. Fundación Cambio XXI. México.
- Borja, Jordi y Castells, Manuel (1997) La gestión de las ciudades en la Era de la Información. Taurus. España.
- Bourne, Larry (1982) Internal Structure of the City. 2nd. Edition. Oxford University Press.
- Carter, Harold (1995) The Study of Urban Geography. 4th Edition. Arnold and Oxford University Press. London.
- Cruz, María Soledad (2001) El poblamiento popular y la propiedad privada: hacia una redefinición de su relación. En Duhau, Emilio (coord.) *Espacios Metropolitanos*. Red Nacional de Investigación Urbana y Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco. México.

- (2001) Propiedad, poblamiento y periferia rural en la Zona Metropolitana de la ciudad de México. Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco y Red Nacional de Investigación Urbana. México.
- Cervantes, Enrique (1985) Características socioeconómicas de la población de estratos económicamente débiles y sus posibilidades de vivienda y servicios urbanos. en *La vivienda popular en la ciudad de México*. Instituto de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México. México.
- Cordero, Maricarmen (1992) El origen y evolución del relieve en la delegación Álvaro Obregón. Tesis de licenciatura. Colegio de Geografía. Facultad de Filosofía y Letras.
- Delegación Álvaro Obregón (2000) Cuaderno de información general de la delegación Álvaro Obregón.
- Departamento del Distrito Federal (1997) Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Álvaro Obregón.
- (1994) Delegación Álvaro Obregón. Departamento del Distrito Federal. México.
- (1981) Plan Director de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Delegación Álvaro Obregón. Programas de Barrios. México.
- Duhau, Emilio (1998) Hábitat popular y política urbana. Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco y Miguel Ángel Porrúa. México.
- Espinosa, Enrique (1991) Ciudad de México. Compendio cronológico de su desarrollo urbano 1521-1980. México.
- FIDEURBE (1974) Programa del C. Presidente de la República Luis Echeverría para integrar al desarrollo urbano del Distrito Federal la colonia Piloto Adolfo López Mateos. FIDEURBE. México.
- Gaceta Oficial del Distrito Federal (2000) Decreto por el que se aprueba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la zona de Santa Fe.
- Gilbert, Alan (1997) La ciudad Latinoamericana. Siglo XXI Editores. México.
- García, Beatriz (2003) Vivienda para asalariados y mercado inmobiliario en México: la lógica de los actores. Tesis de Doctorado. Posgrado en Economía, UNAM.
- González, Jorge (2003) Uso residencial. en Kunz, Ignacio (coord.) *Usos de suelo y territorio*. Plaza y Valdés, Facultad de Arquitectura Universidad Nacional Autónoma de México. México.

- Goodall, Brian (1977) La economía de las zonas urbanas. Instituto de Estudios de la Administración Local. Madrid.
- Harvey, David (1990) Los límites del capitalismo y la teoría marxista. Fondo de Cultura Económica. México.
- Hoover, Edgar and Vernon, Raymond (1982) How Neighborhoods Evolve. in Bayor, Ronald (ed.) *Neighborhoods in Urban America*. Kennikat Press. New York.
- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. XI Censo General de Población y Vivienda 1990. INEGI. México.
- (1990) Álvaro Obregón. Cuaderno de Información Básica Delegacional. INEGI. México.
- (2000) XI Censo General de Población y Vivienda. INEGI. México.
- Kunz, Ignacio (1988) El uso de la estadística para la construcción de clasificaciones y regionalizaciones. Instituto de Geografía. Serie Varia Tomo 1, Núm. 11.
- (1995) Economía urbana y mercados inmobiliarios. Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey.
- (2001) El Mercado inmobiliario habitacional de la ciudad de México. Plaza y Valdés, Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional Autónoma de México. México.
- (2003) Comercio. en Kunz, Ignacio (coord.) *Usos de suelo y territorio*. Plaza y Valdés, Facultad de Arquitectura Universidad Nacional Autónoma de México. México.
- (2003) Polígonos de Actuación Concertada. Síntesis ejecutiva. Dirección General de Suelo y Reserva Territorial, SEDESOL y Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad. México.
- López, Manuel y Ochoa, Jacobeth (1995) Santa Fe, razones de un proyecto. en revista *Ciudades* Núm. 27. Red Nacional de Investigación Urbana. México.
- Montenegro, Luis Enrique (1998) Zona secundaria de usos mixtos Ponderosa. Proyecto Santa Fe. Tesis de licenciatura. Licenciatura en Urbanismo. Facultad de Arquitectura
- Olivera, Guillermo (2002) La gestión del suelo para el desarrollo urbano en México. en *Revista Mexicana de Sociología* Vol. LXIV Núm. 4. Instituto de Investigaciones Sociales, Universidad Nacional Autónoma de México. México.
- O'Sullivan, Arthur (1993) Urban Economics. 2nd. Edition. Boston: Irwin.
- Oswald, Ursula (1991) Estrategias de supervivencia en la ciudad de México. Universidad Autónoma de México y Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias. México.

-
- Polèse, Mario (1998) Economía urbana y regional. Introducción a la relación entre territorio y desarrollo. Editorial Tecnológica de Costa Rica. Costa Rica.
- Reyna, María del Carmen (1997) Haciendas en el sur de la ciudad de México. Instituto Nacional de Antropología e Historia y Departamento del Distrito Federal. México.
- Rodríguez, Antonio (2001) Tipos de vivienda popular en la delegación Álvaro Obregón, D.F. Tesis de licenciatura. Colegio de Geografía. Facultad de Filosofía y Letras.
- Secretaría de la Economía Nacional. Dirección General de Estadística. 5^{to}. Censo de Población 1930. Distrito Federal. México.
- 6^o. Censo de Población 1940. Distrito Federal. México.
- 7^o. Censo de Población 1950. Distrito Federal. México.
- Secretaría de Industria y Comercio. Dirección General de Estadística. VIII Censo General de Población 1960. Distrito Federal. México.
- IX Censo General de Población 1970. Distrito Federal. México.
- Secretaría de Programación y Presupuesto X Censo General de Población y Vivienda 1980. Distrito Federal. México.
- Schteingart, Martha (1989) Los productores del espacio habitable. Colegio de México. México.
- (1982) El sector inmobiliario capitalista y las formas de apropiación del suelo urbano. El caso de México. en Pradilla, Emilio (comp). *Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina*. Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Xochimilco. México.
- Stolarski, Noemí (inédito [a]) Mecanismos de gestión de tierra utilizados en la Zona Especial de Desarrollo Controlado Santa Fe, México Distrito Federal.
- (inédito [b]) Zona Especial de Desarrollo Controlado Santa Fe 1987-1994
- (inédito [c]) Zona Especial de Desarrollo Controlado Santa Fe (ZEDEC Santa Fe) 1988-1994.
- Tamayo, Sergio y Wilder, Kathrin (2002) Lugares de globalización: una comprensión arquitectónica y etnográfica de la ciudad de México. en revista *Memoria* No. 156.
- Valverde, Carmen. Kunz, Ignacio. Arellanes, Juan (2003) Industria. en Kunz, Ignacio (coord.) *Usos de suelo y territorio*. Plaza y Valdés, Facultad de Arquitectura Universidad Nacional Autónoma de México. México.
-

Varley, Ann (1989) ¿Propiedad de la Revolución? Los ejidos en el crecimiento de la ciudad de México. en *Revista Interamericana de Planificación*, Vol. XXII, núms. 87-88.

Villavicencio, Judith (Coord.) (2000) Condiciones de vida y vivienda de interés social en la ciudad de México. Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco y Miguel Ángel Porrúa. México.

Ward, Peter (1991) México: una megaciudad. Producción y reproducción de un medio ambiente urbano. Editorial Patria. México.

Yeates, Maurice and Barry, Garner (1971) *The North American City*. Harper & Row.

Yeates, Maurice (1998) *The North American City*. 5th. Edition. Addison-Wesley Educational Publishers.

Zárate, Antonio (s/f) *El espacio interior de la ciudad*. Edit. Síntesis. España.

Otras fuentes

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. Base digital estadística del XII Censo General de Población y Vivienda 2000 de la delegación Álvaro Obregón por Área Geoestadística Básica.

Periódico “El Obregonense”. Órgano informativo de la delegación Álvaro Obregón. No. 009 Agosto México, 2004.

Aguilar, David (2005) El Rival de Santa Fe. en Revista *Expansión* Núm. 908, Año XXXVI Febrero 2, 2005.

Entrevista a Mtra. Noemí Stolarski

Guía Rojí. (2002) Ciudad de México.

Páginas web

www.caabsa.com.mx

www.centrosantafe.com.mx

www.el-economista.com.mx

www.el-universal.com.mx

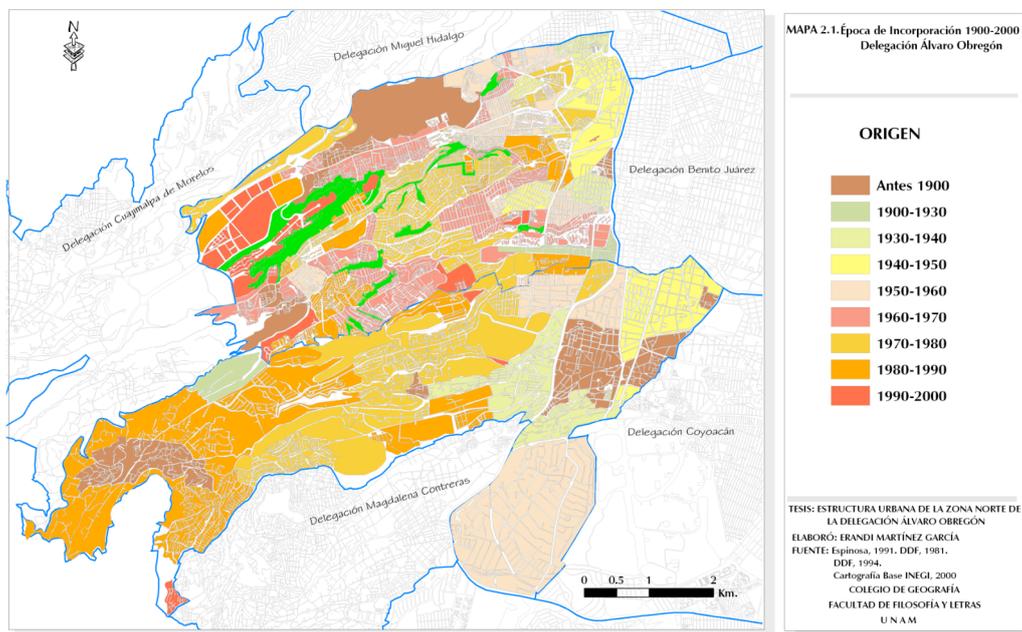
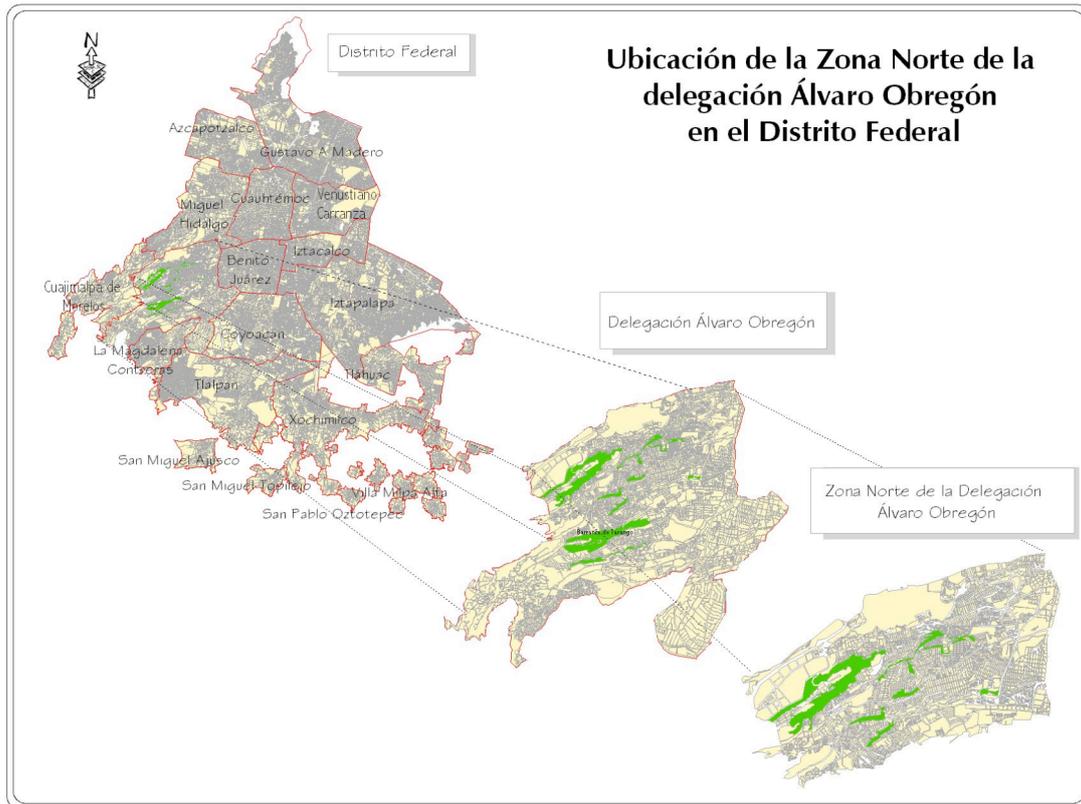
www.inegi.gob.mx

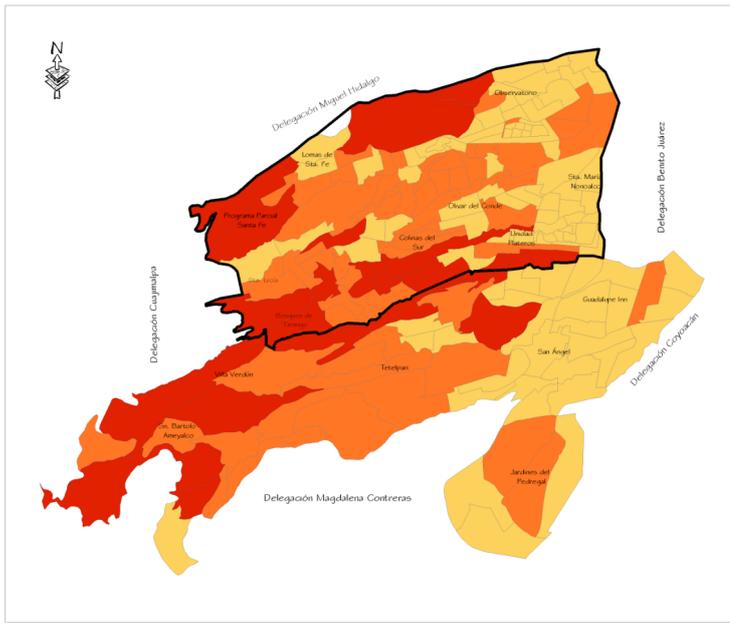
www.invertierra.com.mx

www.metrocubicos.com.mx

www.reforma.com.mx

www.segundamano.com.mx





MAPA 3.1. TASA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL PROMEDIO ANUAL DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN 1990-2000 POR AGEB

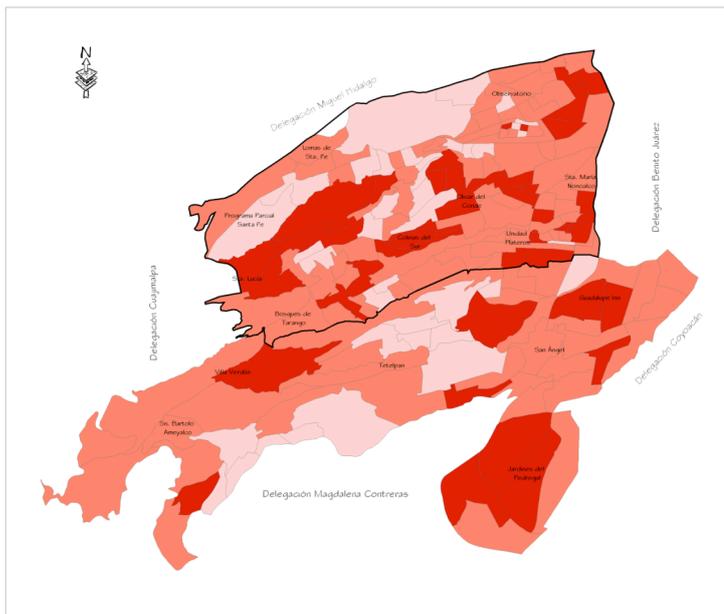
Tasa de crecimiento promedio anual (Porcentaje)

- 4.74 - 0.01
- 0.02 - 3.56
- 3.57 - 10.71

— Límite del área de estudio

0 0.5 1 2 Km.

TESIS: ESTRUCTURA URBANA DE LA ZONA NORTE DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN
 ELABORÓ: ERANDI MARTÍNEZ GARCÍA
 FUENTE: CARTOGRAFÍA BASE INEGI 2000 BASE DIGITAL POR AGEB
 COLEGIO DE GEOGRAFÍA
 FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS
 U N A M



MAPA 3.2. TASA DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL DE HABITANTES POR VIVIENDA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN 1990-2000 POR AGEB

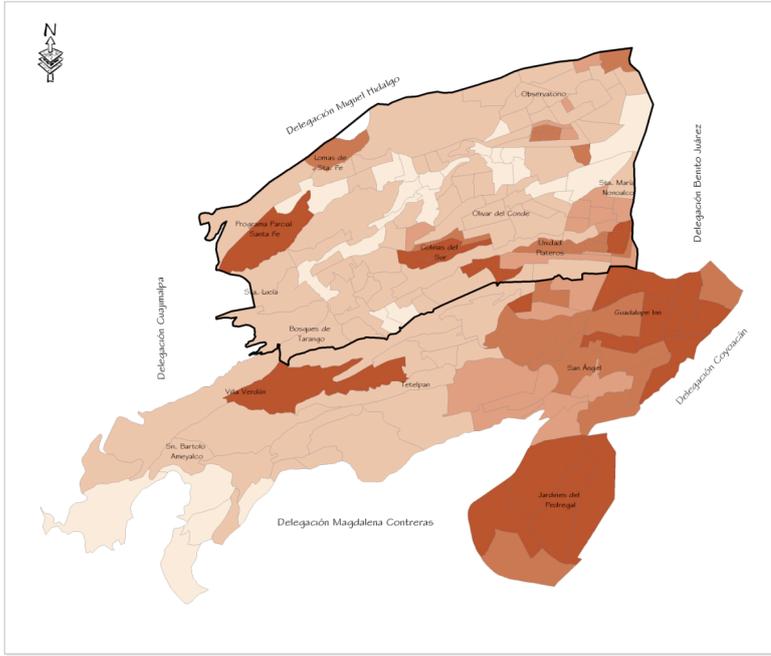
Habitantes por Vivienda

- 7.65 - -1.84
- 1.83 - -0.99
- 0.98 - 0.61

— Límite del área de estudio

0 0.5 1 2 Km.

TESIS: ESTRUCTURA URBANA DE LA ZONA NORTE DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN
 ELABORÓ: ERANDI MARTÍNEZ GARCÍA
 FUENTE: CARTOGRAFÍA BASE INEGI 2000 BASE DIGITAL POR AGEB
 COLEGIO DE GEOGRAFÍA
 FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS
 U N A M



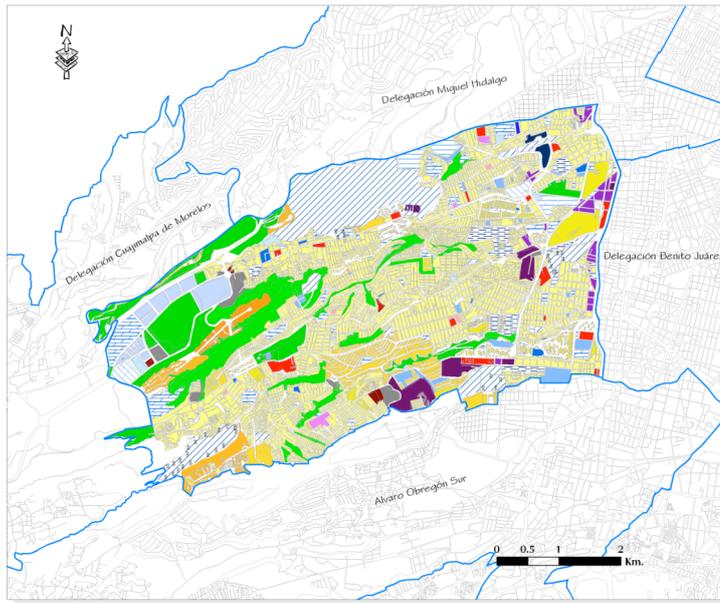
MAPA 3.3. ÍNDICE SOCIOECONÓMICO 2000
DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN
POR AGEB

ÍNDICE SOCIOECONÓMICO

- Alto
- Medio Alto
- Medio
- Medio Bajo
- Bajo
- Limite del área de estudio

Para la conformación del Índice Socioeconómico se consideraron las siguientes variables:
 porcentaje de población de 12 años y más,
 promedio de hijos nacidos vivos de mujeres de 12 años y más,
 porcentaje de PEA ocupada que recibe menos de 2 veces por mes el pago de su salario,
 porcentaje de viviendas con techo no adecuado,
 porcentaje de viviendas con un cuarto,
 PEA ocupada que percibe 5 min por ingreso de trabajo,
 porcentaje de viviendas que cuenta con 2 o 4 dormitorios,
 porcentaje de viviendas con servicio sanitario exclusivo,
 porcentaje de viviendas con computadora,
 porcentaje de viviendas que cuentan con todos los bienes,
 porcentaje de población de más de 18 años con Internet en su domicilio,
 porcentaje de población sobrepesada de 12 años y más

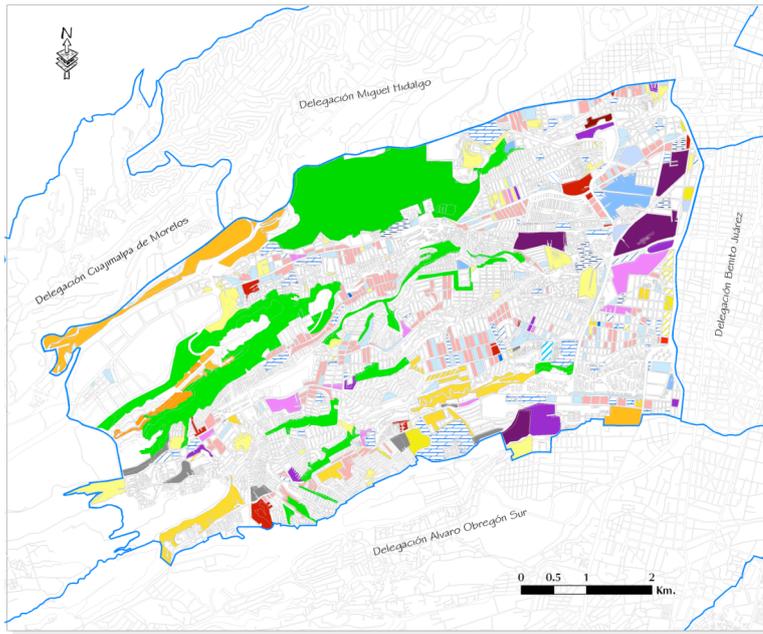
TESIS: ESTRUCTURA URBANA DE LA ZONA NORTE DE LA
DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN
 ELABORÓ: ERANDI MARTÍNEZ GARCÍA
 FUENTE: CARTOGRAFÍA BASE INEGI 2000
 BASE DIGITAL POR AGEB
 COLEGIO DE GEOGRAFÍA
 FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS
 U N A M



MAPA 3.4. USO DE SUELO PRIMARIO
DE LA ZONA NORTE DE LA
DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN

- VIVIENDA MUY BUENA
- VIVIENDA BUENA
- VIVIENDA REGULAR
- VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
- VIVIENDA ECONOMICA
- VIVIENDA PRECARIA
- VIVIENDA ECONOMICA PLURIFAMILIAR
- VIVIENDA ANTIGUA
- COMERCIO REGIONAL
- COMERCIO ESPECIALIZADO
- COMERCIO VECINAL
- SERVICIOS FINALES DE TRANSPORTE
- SERVICIOS FINALES DE SALUD PRIVADOS
- SERVICIOS FINALES DE SALUD
- SERVICIOS FINALES RECREATIVOS
- SERVICIOS DE CIRCUNSCRIPCIONES PRIVADAS
- SERVICIOS FINALES PERSONALES
- SERVICIOS FINALES DE GOBIERNO
- SERVICIOS FINALES FINANCIEROS
- SERVICIOS FINALES DE EDUCACION
- SERVICIOS DE BODEGAS
- SERVICIOS OTROS
- INDUSTRIA PERIFERICA ATRAPADA
- INDUSTRIA INTERNA
- INDUSTRIA LOCAL
- EQUIPAMIENTO URBANO
- BALDIO
- AREA VERDE
- OTRO
- Barrancas
- Panteón

TESIS: ESTRUCTURA URBANA DE LA ZONA NORTE DE LA
DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN
 ELABORÓ: ERANDI MARTÍNEZ GARCÍA
 FUENTE: CARTOGRAFÍA BASE INEGI 2000
 TRABAJO DE CAMPO
 COLEGIO DE GEOGRAFÍA
 FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS
 U N A M

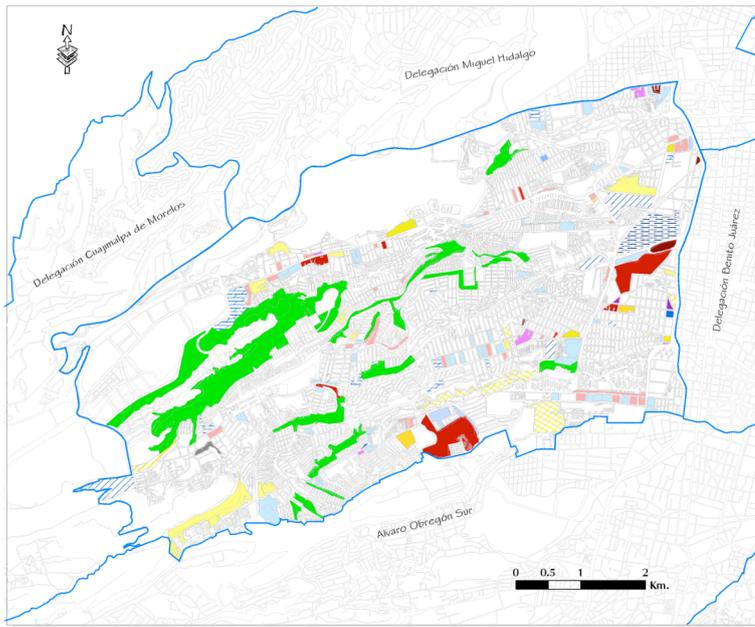


MAPA 3.5. USO DE SUELO SECUNDARIO DE LA ZONA NORTE DE LA DELGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN

- VIVIENDA MUY BUENA
- VIVIENDA BUENA
- VIVIENDA REGULAR
- VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
- VIVIENDA ECONOMICA
- VIVIENDA PRECARIA
- VIVIENDA ECONOMICA PLURIFAMILIAR
- VIVIENDA ANTIGUA
- COMERCIO REGIONAL
- COMERCIO LOCAL
- COMERCIO ESPECIALIZADO
- COMERCIO VECINAL
- SERVICIOS FINALES DE TRANSPORTE
- SERVICIOS FINALES DE SALUD PRIVADOS
- SERVICIOS FINALES DE SALUD
- SERVICIOS FINALES RECREATIVOS
- SERVICIOS FINALES FINANCIEROS
- SERVICIOS FINALES PERSONALES
- SERVICIOS FINALES DE GOBIERNO
- SERVICIOS FINALES EDUCACION
- SERVICIOS DE BODEGAS
- SERVICIOS OTROS
- INDUSTRIA PERIFERICA ATRAPADA
- INDUSTRIA INTERNA
- INDUSTRIA LOCAL
- EQUIPAMIENTO URBANO
- BALDIO
- AREA VERDE
- OTRO
- Barrancas

TESIS: ESTRUCTURA URBANA DE LA ZONA NORTE DE LA DELGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN

ELABORÓ: ERANDI MARTÍNEZ GARCÍA
 FUENTE: CARTOGRAFIA BASE INEGI 2000
 TRABAJO DE CAMPO
 COLEGIO DE GEOGRAFIA
 FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS
 U N A M

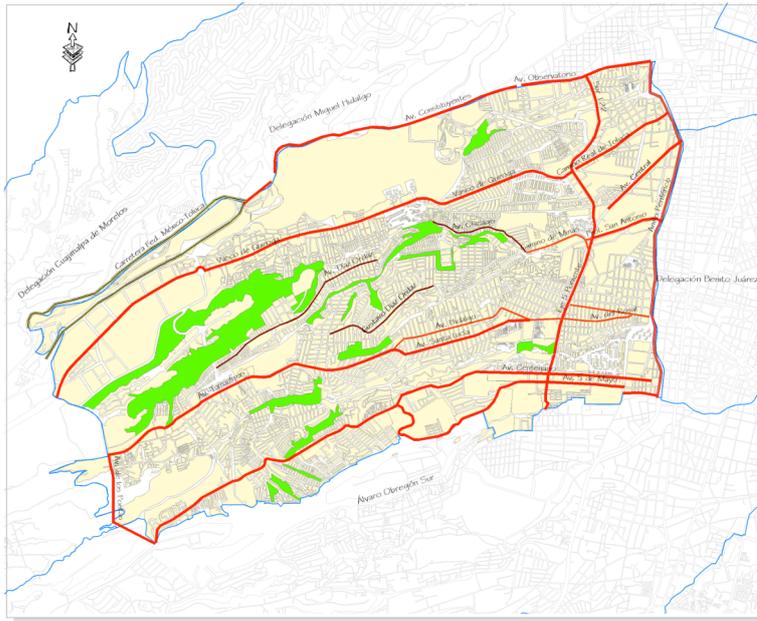


MAPA 3.6. USO DE SUELO TERCIARIO DE LA ZONA NORTE DE LA DELGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN

- VIVIENDA MUY BUENA
- VIVIENDA BUENA
- VIVIENDA REGULAR
- VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
- VIVIENDA ECONOMICA
- VIVIENDA PRECARIA
- VIVIENDA ECONOMICA PLURIFAMILIAR
- VIVIENDA ANTIGUA
- COMERCIO REGIONAL
- COMERCIO LOCAL
- COMERCIO ESPECIALIZADO
- COMERCIO VECINAL
- SERVICIOS FINALES DE TRANSPORTE
- SERVICIOS FINALES DE SALUD PRIVADOS
- SERVICIOS FINALES DE SALUD
- SERVICIOS FINALES RECREATIVOS
- SERVICIOS DE OFICINAS PRIVADAS
- SERVICIOS FINALES PERSONALES
- SERVICIOS FINALES DE GOBIERNO
- SERVICIOS FINALES FINANCIEROS
- SERVICIOS FINALES EDUCACION
- SERVICIOS DE BODEGAS
- SERVICIOS OTROS
- INDUSTRIA PERIFERICA ATRAPADA
- INDUSTRIA INTERNA
- INDUSTRIA LOCAL
- EQUIPAMIENTO URBANO
- BALDIO
- AREA VERDE
- OTRO
- Barrancas

TESIS: ESTRUCTURA URBANA DE LA ZONA NORTE DE LA DELGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN

ELABORÓ: ERANDI MARTÍNEZ GARCÍA
 FUENTE: CARTOGRAFIA BASE INEGI 2000
 TRABAJO DE CAMPO
 COLEGIO DE GEOGRAFIA
 FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS
 U N A M



MAPA 3.7. VIALIDADES DE LA ZONA NORTE DE LA DELEGACIÓN ALVARO OBREGÓN

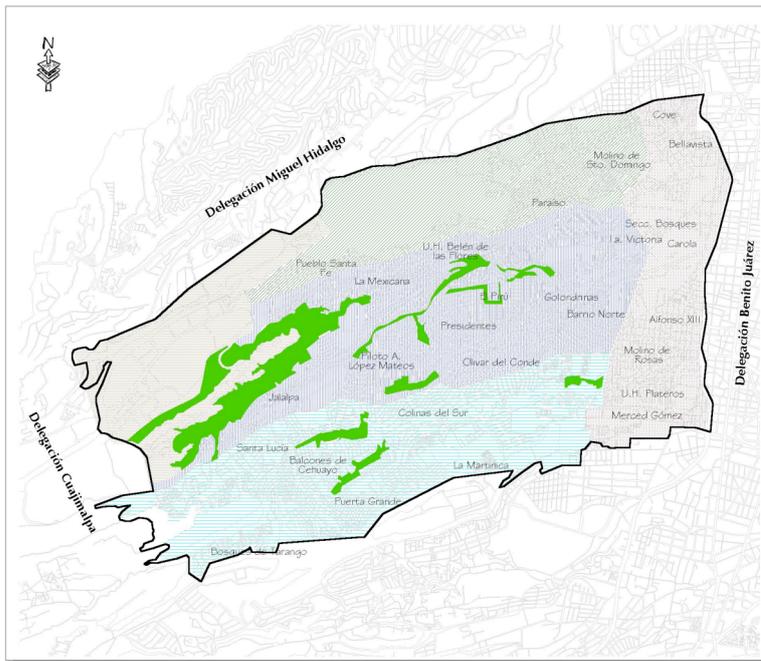
Nivel de las Vialidades Principales

- Regional
- Acceso controlado
- Primaria
- Secundaria
- Terciaria
- Barrancas

0 0.5 1 2 Km.

TESIS: ESTRUCTURA URBANA DE LA ZONA NORTE DE LA DELEGACIÓN ALVARO OBREGÓN

ELABORÓ: ERANDI MARTÍNEZ GARCÍA
FUENTE: CARTOGRAFÍA BASE INEGI 2000
COLEGIO DE GEOGRAFÍA
FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS
UNAM



MAPA 3.8. ÁREAS DE ANÁLISIS

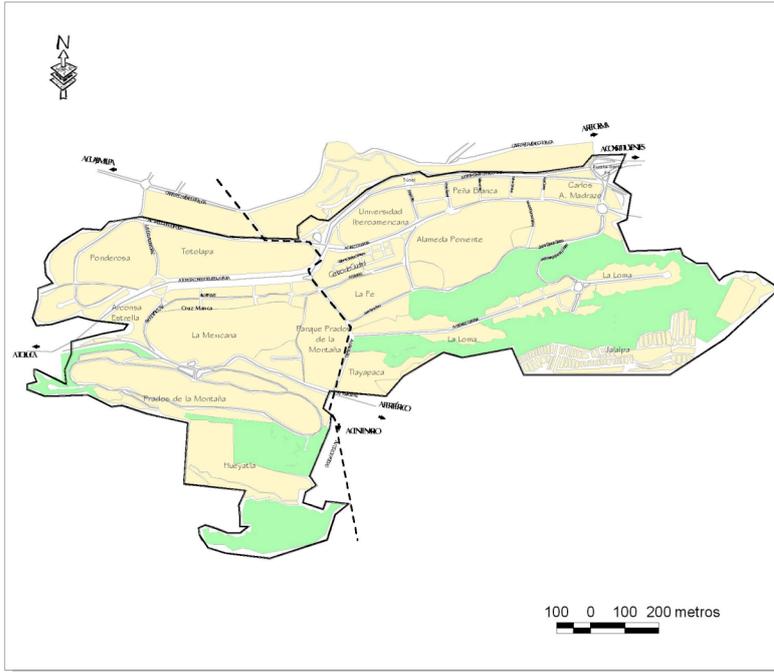
Áreas

- Baja
- Olivar del Conde
- Programa Parcial Santa Fe
- Pueblo de Santa Fe
- Tarango
- Barrancas

0.5 0 0.5 1 Km.

TESIS: ESTRUCTURA URBANA DE LA ZONA NORTE DE LA DELEGACIÓN ALVARO OBREGÓN

ELABORÓ: ERANDI MARTÍNEZ GARCÍA
FUENTE: CARTOGRAFÍA BASE INEGI 2000
COLEGIO DE GEOGRAFÍA
FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS
UNAM



MAPA 3.9. PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SANTA FE

Legenda

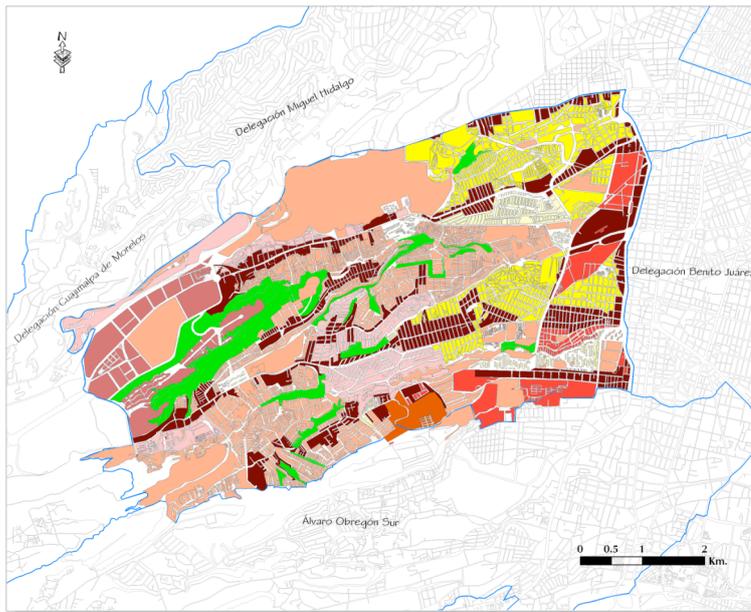
- Límite del Programa Parcial
- Barranca
- Límite Delegacional

TESIS: ESTRUCTURA URBANA DE LA ZONA NORTE DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN

ELABORÓ: ERANDI MARTÍNEZ GARCÍA

FUENTE: GACETA OFICIAL, 2000

COLEGIO DE GEOGRAFÍA
FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS
UNAM



MAPA 3.10. TENDENCIAS DE REESTRUCTURACIÓN URBANA EN LA ZONA NORTE DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN

TENDENCIA

- Corredor Valorización
- Valorización
- Redesarrollo con diferente uso
- Valorización por cambio de uso
- Valorización por Intensificación
- Homogénea Estable
- Heterogénea Declinando
- Homogénea Declinando
- Barrancas

TESIS: ESTRUCTURA URBANA DE LA ZONA NORTE DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN

ELABORÓ: ERANDI MARTÍNEZ GARCÍA

FUENTE: CARTOGRAFÍA BASE INEGI 2000

LEVANTAMIENTO DE CAMPO
COLEGIO DE GEOGRAFÍA
FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS
UNAM