



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS

**“ INFLUENCIA SOCIOECONÓMICA DE LA CENTRAL DE ABASTO
SOBRE LA COLONIA JOSÉ ACULCO, DISTRITO FEDERAL.”**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADO EN GEOGRAFIA

PRESENTA:

ALAN CASTILLO FERRAEZ

ASESOR:

DRA. MARÍA DEL CARMEN JUÁREZ GUTIERREZ



MÉXICO, D.F.

2012



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

En memoria de mi Padre

"Sus pestañas ya quietas, quieto ya su corazón"

Juan Rulfo

AGRADECIMIENTOS.

Agradezco a mi **madre** por ser la primera persona que creyó en mí, por enseñarme el significado del esfuerzo y el trabajo, por acompañarme en cada instante y por ser mi inspiración para seguir adelante. Agradezco por cada palabra sabia, por cada seña de comprensión, por cada instante de motivación, por ser la persona que jamás me mirará por tener o no un adjetivo sino por ser quien ha sabido guiar y enseñar a levantarse tras cada tropiezo.

Agradezco a mi **padre** por mostrarme el rostro de la fortaleza, por los caminos llenos de palabras y por marcarme la línea de un ideal, le agradezco sus consejos, sus bromas, sus momentos de tranquilidad y bravura, por dejarme emular sus cualidades y por abandonar nuestros encuentros cortos para ahora acompañarme siempre a cada paso.

A mi **hermana** por ser uno de mis ejemplos, por cada palmada en la espalda, por hacerme participe de su vida y por acompañarme en la construcción de nuestra familia, por ser quien espera un consejo pero también por ser quien sabe darlos.

Agradezco a la **Doctora María del Carmen Juárez** por todo el apoyo que me ha dado como profesora y como asesora, por iniciarme en el saber geográfico y por apuntalarme hacia su desarrollo profesional. Por dejarme aprender de ella y por toda la confianza depositada en mí. Gracias por hacer de la geografía sólo un pretexto para permitirme conocer y convivir con un excelente ser humano.

A mis sinodales, la **Dra. Susana Padilla**, la **Mtra. Alejandrina de Sicilia**, el **Mtro. Jorge Enríquez** y el **Dr. Enrique Propin** por cederme parte de su valioso tiempo, por sus acertados comentarios, y por ser además de excelentes profesionistas maravillosas personas capaces de demostrar el significado de la ayuda sin condiciones.

A la **Doctora Carmen Valverde** por sus incansables recomendaciones, por demostrarme que a veces no todo está dicho, gracias por transferirme el gusto por el estudio urbano y por hacer de él algo apasionante. Gracias a **María de los Ángeles Zarate**, por sus consejos y enseñanzas, por su eterna disposición y su enorme gusto por instruir.

A todos mis profesores quienes me mostraron que sólo el compromiso y la entrega construyen el saber geográfico. Agradezco a la **Preparatoria 2** que desde mis años de

iniciación me vio caer y levantarme y gracias a la **Facultad de Filosofía y Letras** por ser el final de un principio.

A mis **amigos**, que afortunadamente son muchos, y que a pesar de la distancia nunca olvido y siempre llevo presentes. A mi tía **Dolores** por siempre saber sacarme una sonrisa y a mi primo **Gabriel** por heredarme la universidad. Agradezco a **Tamara Garnelo** por acompañarme a lo largo de la carrera, por apoyarme en todo momento y por no dudar de mi capacidad aún y cuando yo lo hacía.

Agradezco a quienes directa e indirectamente participaron en la elaboración de esta tesis, gracias a **Mary Zarate** por facilitarme información; a **Alejandro Galindo, Ethel Garnelo y Daniel González** por las bases cartográficas; a **José Luis Texcalac** por su comprensión y apoyo; a los **residentes de San José Aculco** que enriquecieron la investigación; al **Instituto de Geografía de la UNAM** por otorgarme la beca María Teresa Gutiérrez de McGregor, y a mi **lejana inspiración** que me impulsó a continuar con esta investigación.

Gracias al **Mtro. Francisco Denton** quien sin saberlo me motivó a estudiar geografía y por enseñarme que el trabajo arduo gratifica más que el mediano disfrazado de esfuerzo. Gracias al **Dr. Enrique Propin** por sus consejos, por ver en mí a una persona capaz, y por ser el primero en pensar que esta investigación llegaría a buen término. Gracias al **Mtro. Jorge Enríquez** por motivarme a la participación y por conducir nuestras ideas por el camino correcto. Gracias al **Mtro. Eduardo Domínguez** por la gran confianza que tuvo al permitirme trabajar a su lado y por siempre estar dispuesto a enseñar y escuchar más allá del aula.

Finalmente, agradezco a la **Universidad Nacional Autónoma de México**, por formarme, por acogerme en sus planteles, por permitirme crecer en ella y por sembrar en mí la pasión de ser universitario, y sobre todo por ser mi orgullo, mi historia y mi futuro.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

ÍNDICE

Introducción	1
Capítulo 1. Posiciones teórico-conceptuales	5
1.1 Perspectivas teóricas asociadas a la Influencia Socioeconómica	5
1.2 Conceptualización básica	9
1.3 Estructura urbana	13
a) Concepto y antecedentes	13
b) Componentes de la Estructura Urbana	15
c) Factores de Distribución Comercial, Residencial y de Servicios	16
d) Reestructuración urbana	23
1.4 Proceso de Densificación	25
a) Conceptualización	26
b) Proceso de Densificación habitacional	27
1.5 Proceso de Asentamientos Irregulares	28
a) Consolidación de Asentamientos Irregulares	33
b) Acciones de Regularización	34
1.5 Valor y precio del suelo urbano	35
a) Valorización y uso del suelo	36
b) Localización Relativa	37
c) Mercado Inmobiliario	38
Capítulo 2. Contextualización geo-histórica de la colonia San José Aculco, Distrito Federal	40
2.1 Creación del Distrito Federal	40
2.2 Desarrollo de la Delegación Iztapalapa	44
2.3 Incorporación de la Central de Abasto a la Colonia San José Aculco	49
2.4 Importancia de la Central de Abasto del Distrito Federal	52
2.5 Características socioeconómicas de la Colonia San José Aculco	54
Capítulo 3. Incidencia de la Central de Abasto sobre la dinámica de la colonia San José Aculco	73
3.1 Metodología	73

a) Selección de indicadores	74
b) Trabajo de Campo	76
c) Procesamiento de la información	77
d) Caracterización de la Influencia socioeconómica	78
3.2 Indicadores que aproximan al estudio de la influencia socioeconómica en San José Aculco	78
a) Consolidación de la vivienda	79
b) Mejoramiento habitacional	79
c) Dotación de servicios y equipamiento	83
d) Regularización de predios	85
e) Localización Relativa	86
f) Valorización de suelo	89
g) Cambios socioeconómicos	92
3.3 Distribución de usos de suelo en San José Aculco	94
a) Uso habitacional	94
b) Uso comercial	95
c) Servicios	102
3.4 Reestructuración urbana en San José Aculco	107
3.5 Interacción espacial de la Central de Abasto y la colonia San José Aculco	109
a) Externalidad	110
b) Representación de la Interacción espacial de San José Aculco y la Central de Abasto	124
Conclusiones	132
Bibliografía	137

INTRODUCCIÓN.

La ciudad, entendida como espacio social, económico, político e incluso psicológico ha ido adquiriendo a lo largo del tiempo una muy compleja estructura integrada por distintos usos de suelo distribuidos de manera desigual a lo largo de su territorio que ejemplifican su morfología urbana.

Como resultado de la interconexión entre los distintos agentes que componen a la ciudad, la estructura urbana no es estática sino dinámica, su continuo cambio ha ido definiendo el arreglo territorial de sus actividades y es por ello que su análisis se hace indispensable para la comprensión de los procesos que en ella tienen lugar.

Con base en ello, el presente trabajo analiza los enfoques conceptuales que, al ir dirigidos hacia un mismo objetivo, sintetizan los distintos argumentos en una sola estructura conceptual, siendo así la influencia socioeconómica el concepto que dirige esta investigación.

San José Aculco, colonia perteneciente a la delegación Iztapalapa situada al oriente del Distrito Federal, México puede entenderse como un área urbana, aunque en sus inicios fuera enteramente rural, con terrenos federales y servicios muy básicos o prácticamente nulos, que al paso del tiempo han ido desarrollando viviendas, inicialmente construidas con sólo lo necesario para soportar a una no muy densa población. Sin embargo, con la edificación de la Central de Abasto (CEDA) en el año de 1982 la colonia antes mencionada se ha visto influenciada socioeconómicamente a través de externalidades que potencializan sus procesos internos.

Aunado a lo anterior, la llegada cada vez mayor de pobladores foráneos atraídos por la demanda laboral que promueve la CEDA ha modificado la manera en que la mayoría de los vecinos propietarios de una vivienda se insertan en la economía local al condicionarlas para su renta o como pequeños comercios y servicios que den asistencia a la creciente población dividida entre habitantes originarios y nuevos. Asimismo, el ambulante, la delincuencia y la mala planeación de las construcciones comienzan a ser representativos para la colonia afectando así a su población.

En correspondencia, esta investigación aportará al saber geográfico la manera en cómo un elemento del espacio geográfico, Central de Abasto del Distrito Federal, influye sobre otro, en este caso la colonia San José Aculco, situación que se aborda a través de un

modelo de análisis adecuado y aplicable a cualquier espacio. Aunado a ello, se toman en cuenta factores sociales y económicos con el objetivo de desarrollar una visión justificativa de las transformaciones de distintos espacios ante cualquier proceso interno o externo que en ellos se genere y que apoyen a su configuración territorial, a partir de la incorporación de un nuevo elemento espacial.

En materia académica, este trabajo puede ser utilizable como estudio de caso bajo el objetivo de acercar más a la teoría con la práctica en donde se lleve al interesado a la reflexión y análisis de un tema; además podrá apoyar en la enseñanza de asignaturas como Uso de Suelo o Geografía Urbana impartidas en la licenciatura de Geografía de la Universidad Nacional Autónoma de México al tener incluido dentro del desarrollo de la tesis conceptos y teorías aplicables al programa de estudios en cuanto a la estructuración de los usos de suelo en la ciudad y la reestructuración urbana.

Asimismo, puede ser una herramienta para la licenciatura de Geografía Humana de la Universidad Autónoma Metropolitana en materias obligatorias de Geografía Urbana y en optativas como Teorías del Desarrollo Local, Ordenamiento Territorial, Sociología Urbana o Antropología Urbana. En síntesis, puede favorecer a la formación profesional de geógrafos al hacer uso de su contenido como complemento de lo enseñado en las aulas.

Bajo otro nivel de utilización, los resultados de la tesis podrán apoyar al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa que tiene por objeto analizar y generar soluciones a los principales problemas que se suscitan dentro de la delegación con extensión de estudio de planeación al año 2020.

Este trabajo será importante para dicho programa al dar a conocer datos tanto estadísticos, históricos y metodológicos capaces de generar diagnósticos y pronósticos en cuanto a la intensidad de uso del suelo urbano, relaciones socioeconómicas, y nuevas formas de construir el espacio por parte de los actores locales que son pieza fundamental del escenario esperado por parte de las autoridades delegacionales.

Aunado a lo anterior, la evaluación del impacto que trae consigo el crecimiento vertical de las viviendas y su densificación, impulsarán mejores resultados dentro de la zonificación del suelo urbano que funge como objetivo esperado.

Como hipótesis se establece que la colonia San José Aculco se ve influenciada socioeconómicamente con cambios en la intensidad de sus relaciones y procesos internos

por la aparición de la Central de Abasto debido a la densificación y crecimiento vertical de sus viviendas, por la atracción cada vez mayor de población foránea y por desarrollar problemas sociales sobre ella.

El objetivo general de esta investigación es demostrar la influencia socioeconómica de la Central de Abasto, sobre su periferia de contacto, colonia San José Aculco, a partir de las relaciones que se construyen entre ambos elementos espaciales.

Bajo la misma línea de ideas como objetivos particulares se tiene:

- Definir la línea teórica y conceptual relacionada a la influencia socioeconómica
- Conocer los factores más importantes en la estructuración de un área urbana
- Caracterizar los procesos de consolidación de los asentamientos irregulares
- Estructurar la historia de la colonia San José Aculco desde sus inicios rurales hasta su construcción urbana
- Detallar el proceso de urbanización de la colonia previo a la construcción de la Central de Abasto
- Analizar la estructuración del uso de suelo de la colonia y su reestructuración urbana, y determinar la relación de la Central de Abasto con la generación de externalidades sobre la colonia San José Aculco.

Es conveniente establecer que a lo largo del trabajo el uso de datos estadísticos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) es recurrente; sin embargo, la secuencia de la información depende exclusivamente de su disponibilidad.

A lo largo del proceso investigativo se generaron tres capítulos; la síntesis de cada uno de ellos, es la siguiente:

En el primer capítulo se presenta las bases teóricas y conceptuales para el estudio, tanto de la estructura interna de la ciudad como de la influencia socioeconómica encontrando dentro de su arreglo conceptos básicos, componentes de estructura urbana, factores de distribución de usos de suelo, procesos de densificación habitacional y asentamientos irregulares.

En el segundo capítulo se construyen los aspectos geo-históricos de desarrollo urbano partiendo de la creación del Distrito Federal, haciendo un recorrido por su historia la cual conlleva a la institución de la delegación Iztapalapa que funge como soporte territorial y administrativo del área de estudio entendida como la colonia San José Aculco. También es en este capítulo se despliega el proceso de consolidación de San José Aculco que encuentra lugar al oriente de la ciudad de México. Igualmente, se puntualiza en la creación del complejo comercial, Central de Abasto, que para la presente investigación funge como elemento de influencia que ha potencializado los procesos internos de la colonia.

En el tercer capítulo, se plasma la metodología empleada para el análisis de la influencia socioeconómica, se explica el trabajo investigativo tanto de gabinete como de campo. Se presenta el análisis de la distribución de usos de suelo detallado en zonas de concentración para el cual se registró el uso de cada inmueble; asimismo, se reconocen las tendencias de restructuración urbana mediante el monitoreo de ofertas inmobiliarias recabadas de páginas electrónicas y los usos de suelo propios de la colonia; además se evaluó la interacción espacial de ambos elementos espaciales a través de externalidades que potencializan sus procesos internos y que concluyen en los factores que determinan dicha interacción.

CAPÍTULO 1. POSICIONES TEÓRICO-CONCEPTUALES.

1.1 Perspectivas teóricas asociadas a la Influencia Socioeconómica.

El presente trabajo tiene como línea investigativa el concepto influencia socioeconómica, término que se reconoce a partir del uso que algunos investigadores le han dado, al establecer cómo un elemento del espacio geográfico se ve influenciado por otro, por lo que es pertinente ahondar en el tema con el objetivo de justificar su uso dentro del saber geográfico.

Partiendo de ello, Claude Grasland (*s/f*) asevera que lo que pasa en un lugar ejerce una influencia sobre lo que pasa en otros lugares y varía en función de su proximidad, por lo que la intensidad de las relaciones que se establecen o que podrían establecerse entre ambos elementos obedece a las relaciones causales en el espacio.

De acuerdo con la idea anterior, las relaciones entre lugares, resultan de todas aquellas actividades denominadas sociales o económicas situadas en un espacio determinado y localizado; desarrolladas por individuos con distintas características que dan identidad a el área que ocupan (Grasland, *op. cit.*).

Como resultado de ello, el área de influencia socioeconómica, podría definirse a través del territorio geográfico ocupado por los asentamientos humanos urbanos y rurales que se ven directamente afectados o beneficiados por el "...establecimiento de un nuevo centro o el ascenso de categoría de uno antiguo [que] puede suponer un poderoso estímulo para el desarrollo del área circundante, marcando el ritmo de su progreso." (Berry, 1971)

De la misma forma, Denise Pumain, (*s/f c*) hace énfasis en el grado de influencia con respecto a la distancia que existe entre un lugar y un centro, en donde la variación de la intensidad de un fenómeno obedece estrictamente a qué tan cercano o lejano se esté. Bajo esta idea, denomina gradiente al papel que desempeña la distancia en el conjunto de interacciones espaciales y de los efectos sobre las características de los lugares que dependen de ellas.

El concepto de gradiente anteriormente citado define que la "...distribución espacial remite a las propiedades relativas a la situación geográfica de los lugares, y al papel determinante, para estos últimos, de la distancia a un lugar particular y destacado por su

fuerza de atracción (o de repulsión), por su capacidad de polarizar y de difundir en su vecindad. El gradiente implica una imagen del papel que desempeña la distancia en el conjunto de las interacciones espaciales y, más allá, de sus efectos sobre las características de los lugares que dependen de estas interacciones. Al disminuir los intercambios y las influencias entre dos lugares con la distancia, las reparticiones de un gran número de objetos se ordenan en el espacio geográfico en forma de gradientes constituidos alrededor de un centro, o incluso a un lado y otro de un eje.” (Pumain, *s/f b*).

Aunque hasta ahora se ha definido el concepto, en la práctica es muy difícil medir directamente la interacción, por lo que se recurre a procedimientos indirectos, generalmente cuantitativos, que permiten interpretar lógicamente los hechos estudiados, lo que no significa que existe entre ellos una relación directa de causa-efecto.

La extensión de la zona de influencia puede variar, de algunos kilómetros a cientos de ellos por lo que el alcance se define como la mayor extensión del área de influencia. Esto obedece a un límite inferior que delimita la demanda mínima necesaria para hacer viable la oferta.

Por otro lado, la ecología urbana establece “...que toda influencia o determinación sobre el siguiente estado de una situación o sistema significa un flujo de información e implica una relación.” (Ponce de León, 2008)

Como primer sistema plantea el conjunto más denso de relaciones, los elementos y procesos que se efectúan de manera inmediata y estrecha entre sí, y como sistema mayor o entorno, a las relaciones menos estrechas del primero con otros elementos y procesos. Resultando de esta forma, sistemas y subsistemas unos dentro de otros, definiendo ámbitos de relación a distintas escalas, como por ejemplo, zona, vecindad, ciudad, región, macro-región, entre otras.

Bajo esta perspectiva un sistema con mayor información¹ tiene mayor capacidad de arrastrar la energía en su interacción con un compartimento o sistema menos rico en información, por lo que alcanzará mayor energía para aumentar su información y podrá

¹ Información es todo flujo de baja energía que modifica un flujo de alta energía. Se divide en los siguientes cuatro tipos. Información simbólica: normas, políticas y programas que determinan el funcionamiento de las instituciones y transformación de los recursos públicos. Información estructural: flujo de personas, bienes y servicios a través de la ciudad-región, así como la topografía e hidráulica del terreno sobre el que la ciudad se expande. Información biológica: determinantes biológicos en nuestros ritmos, necesidades, capacidades y preferencias. Información económica: oferta y demanda de bienes y servicios entre ciudad y región (Ponce de León, 2008).

absorber al otro sistema, y que consecuentemente impulsará la formación de lugares centrales a distintas escalas, en torno de los cuales se conforman las redes locales, urbanas y regionales por las que fluyen la materia, la energía y la información (Ponce de León, *op. cit.*).

Desde el planteamiento geográfico, la interacción espacial ha sido el estudio más utilizado para describir la influencia de la distancia, mientras mayor sea el costo de establecer la interacción, menor será la intensidad de los flujos entre orígenes y destinos. Sin embargo, no se dedica exclusivamente a estudiar las relaciones entre dos lugares, sino a la posición relativa de un lugar con respecto a otros, sin imponer restricciones de comportamiento a las posibles interacciones (Garrocho, 2003). “La interacción considera la configuración de un espacio relacional en el cual las ubicaciones, distancias y flujos horizontales sobre el espacio geográfico resultan fundamentales.” (Celemín, *s/f*).

Dentro del estudio de las interacciones espaciales, el modelo de potencial espacial asevera que cada centro tendrá algún potencial de interacción con cada uno de los otros centros de la región, tomando en cuenta las definiciones de masa y distancia, en donde la medida apropiada de la masa depende de la clase de interacción que se esté considerando, por ejemplo población, poder de compra, y número de familias, entre otras variables que dependerán de lo que se pretenda estudiar (Delgado, 2003).

Para la explicación de la interacción espacial se requiere hacer uso de tres importantes conceptos, los cuales son: *complementariedad* que define que el movimiento entre dos lugares se da en función de la oferta y la demanda de bienes y servicios; *oportunidad de intervención*, generada a partir del intercambio entre dos lugares que se da sólo cuando un tercer lugar actúa sobre ellos; y *transferibilidad o fricción de la distancia* que obedece a la medida en tiempo real y en costos monetarios. (Delgado, *op. cit.*).

Asimismo, toda actividad genera una serie de consecuencias sobre múltiples elementos del entorno, que pueden ser en sentido positivo o negativo. La instalación de un nuevo elemento dentro de un área puede provocar efectos contradictorios y repartidos de forma desigual. Con base en ello, se define como *externalidad* a todo efecto positivo o negativo generado por una actividad o empresa sobre otras de su entorno, “...que provocan un aumento o disminución en su nivel de beneficios y/o utilidad, por lo que están relacionados de forma directa con la proximidad.” (Méndez, 1997).

Bajo la misma idea, todo lo que sucede en el entorno tiene un impacto sobre los costos y los beneficios de las acciones que se desarrollan sobre él, de tal manera que cada sitio presenta sus propias externalidades ya sean negativas o positivas donde estas últimas representan a las llamadas economías externas, no así las negativas que se definen como deseconomías externas.

Las economías externas tienen su origen en factores externos al establecimiento el cual no asume totalmente los costos de estos factores pero le proporcionan ciertas ventajas que se traducen en costos unitarios de producción menos elevados asociados a cierta localización. Dicho razonamiento puede ser aplicado al análisis de los efectos que pueden tener sobre el barrio, la renovación de la infraestructura pública por mencionar un ejemplo, que generalmente se trata de una externalidad positiva debido a que trae ganancias a los que las aprovechan y que no se reflejan directamente en los precios pagados. No obstante, el costo termina por ser pagado al internalizarlo, ejemplo de ello es la elevación del impuesto predial posterior al mejoramiento de la infraestructura pública (Polèse, 1998).

Los efectos generados por la externalidad disminuyen con la distancia, presentando distintos gradientes según sea el caso, dando origen al llamado cono de externalidades, que puede ser distorsionado por la existencia de vectores, como son vías de transporte, que extienden la influencia a mayor distancia. Es por ello que los niveles de externalidad pueden influir en los precios y usos de suelo, en los niveles de bienestar de la población o las expectativas de beneficio de las empresas, entre otros aspectos (Méndez, *op. cit.*).

La influencia del desarrollo sobre la organización territorial de la sociedad se ejerce a través de una serie de vectores que parten de la cantidad y calidad de recursos productivos disponibles, tanto en forma de capacidad inversora, como de nivel tecnológico y de cualificación de su población; adaptar su medio natural a sus necesidades y exigencias, asimismo del tipo de relaciones sociales existentes en su seno, afectadas por jerarquizaciones, movilidad y contradicciones, sin olvidar el carácter dominante o dependiente del área en sus relaciones con el exterior, vinculando a su especialización; así como al grado de sujeción respecto a intereses y decisiones foráneas (Méndez, 2000).

Por todo lo anterior, se debe recordar que el espacio desde su concepción más simple es una fuente de recursos naturales y humanos que se distribuye de manera desigual que como bien asegura Méndez (*op. cit.*) el desigual reparto cuantitativo y cualitativo genera contrastes en el volumen y tipo de actividades en cada área; por lo que es apropiado

estudiar "...el papel que representa un asentamiento urbano relativamente pequeño como lugar central al servicio de una comunidad..." (Johnson, 1974).

1.2 Conceptualización básica.

A lo largo de esta investigación el uso de diversos términos será de vital importancia para la explicación del fenómeno estudiado. Conceptos como influencia, ciudad, área urbana, densificación, hacinamiento, vivienda, entre otros, guiarán el desarrollo del presente trabajo.

Como primer concepto a tratar, la **influencia** se traduce como la proximidad espacial de los lugares sobre la intensidad de las relaciones que pueden construirse entre ellos. Desde esta idea se establece que un elemento del espacio geográfico, específicamente para esta investigación, es el espacio urbano, que se ve afectado o beneficiado por su vecino más próximo (Pumain, s/f c).

El **área urbana**, que funge como espacio de estudio, constituye el "...área habitada o urbanizada, es decir, la ciudad misma más el área contigua edificada, con usos de suelo de naturaleza no agrícola y que, partiendo de un núcleo central, presenta continuidad física en todas direcciones hasta ser interrumpida, en forma notoria por terrenos de uso no urbano como bosques, sembradíos o cuerpos de agua, la población que allí se localiza se considera como urbana..." (Zoido, *et. al.*, 2000).

El diseño espacial urbano ha significado ser un proceso mediante el cual la forma física del espacio se remodela con el fin de satisfacer las necesidades humanas. Con base en ello, la **ciudad** "...es un sistema cuya lógica se funda en el intercambio entre los diferentes tipos de valor (económico, sociológico, político, psicológico) producidos en la sociedad." (García, 1995) además de que existe una "...tendencia creciente a la parcelación de espacio físico en unidades menores, contrastadas entre sí pero con una relativa uniformidad social en su interior, que a modo de teselas componen la imagen socialmente compleja." (Ocaña, 1991).

La fragmentación existente del espacio urbano es lo que interesa y ocupa a esta investigación, como resultado de ello se acuña el término de **estructura urbana** para referirse "...generalmente a la estructura de usos de suelo en la ciudad, al orden y geometría en el tejido urbano, la organización general de la ciudad, la distribución de las grandes piezas (estructura interna de la ciudad, bien de tipo monocéntrica o policéntrica),

sean las áreas centrales de la ciudad o los desarrollos suburbanos y su engarce a través de unos sistemas coordinados de redes viales, de infraestructura o espacios libres.” (López, 2010).

Dentro de la misma idea, el **uso de suelo** se caracteriza por la “...utilización de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le corresponden, de cara a su urbanización y edificación, según el planteamiento y normativa, siguiendo una clasificación del suelo, entre otros tipos, como uso predominante, uso compatible, uso prohibido, uso provisional.” (López, *op. cit.*). Su análisis y representación cartográfica es un ejercicio descriptivo tanto para las áreas rurales como para las urbanas, utilizado como etapa inicial en el desarrollo de un plan de usos de suelo.

En el espacio urbano existen **interacciones** que actúan de manera integral al patrón y comportamiento individual de los usos de suelo, los grupos y actividades en el funcionamiento de la ciudad, los cuales le otorgan forma y complejidad (Martínez, 2005).

Administrativamente, la ciudad ha sido dividida en distintas escalas, una de ellas es la **delegación** entendida como “...unidad geográfica de gestión y de administración municipal de la ciudad o circunscripción administrativa local, creada con el objeto de distribuir y ordenar el ejercicio de los derechos civiles y políticos además de las funciones públicas o servicios administrativos, incluyendo en su interior secciones, sectores y barrios.” (López, *op. cit.*)

La anterior definición deja fuera un concepto con el que se trabajará por lo que es importante precisarlo; **colonia** es definida como “...sector residencial.....de la ciudad proyectado por propietarios de los terrenos periféricos que se pondrán en venta, previa urbanización y dotación de infraestructuras urbanas, en forma de apartamentos y viviendas de bloques o de casas unifamiliares (villas y chalets) generalmente para residentes de clase media, siendo muy frecuente en la ciudad latinoamericana, por medio de una parcelación. A diferencia del barrio, la colonia residencial es desestructuradora, excluyente al crear una unidad vecinal aislada y homogénea, un área monofuncional y separada de los barrios periféricos.” (*Ibid*).

Por otro lado, la **infraestructura urbana** simboliza a los “...elementos de infraestructuras básicas destinados al servicio de la población. Toda instalación que sirve al funcionamiento y asentamiento correcto del hábitat y a la calidad de vida urbana, tal como

las vías públicas, incluido las superficies de aparcamiento y las zonas verdes complementarias de las vías, la red de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración recogida y tratamiento de residuos, suministro de telecomunicaciones y energía, la provisión de espacios libres públicos destinados a centros escolares, parques y espacios verdes, instalaciones de recreo y deportes.” (López, *op. cit.*)

También considerado como parte de la infraestructura el **mercado de abasto** tiene la tarea de dar “...abastecimiento a la población urbana o provisión general de todo tipo de materias primas y bienes de alimentación que entran diariamente en los mercados y centros de suministro de las ciudades...” (López, *op. cit.*), igualmente conocido como **central de abasto** no es sino un “...complejo comercial...que puede ofrecer mejores precios a los consumidores ya que se pretende que sea un punto de reunión de compradores, vendedores y productores, eliminando así los intermediarios que pueden en muchos casos encarecer los productos.” (Secretaría de Economía, 2001).

Asimismo, la **vivienda** como parte fundamental de la ciudad debido a que “...se considera como un bien social, un satisfactor de necesidades esenciales, un bien complejo, una suma de características o atributos singulares que de igual modo, tiene estrecha relación con lo económico; además, es reflejo de las condiciones reales de vida de una población...” (Padilla, 2002) es asimilada como una “Construcción ex profeso o uso como hábitat de espacios que tienen resoluciones formales muy diversas..., ...todo recinto estructuralmente separado e independiente que, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas y no está totalmente destinado a otros fines o, si no fuese así, está realmente habitado.” (Zoido, *et. al., op. cit.*)

Bajo otra línea de ideas, la ciudad no podría concebirse como tal sin la presencia de **población**, ya que representa al “Conjunto de individuos que coexisten en un momento dado y delimitado de acuerdo con unos criterios variados de pertenencia. La palabra población designa casi siempre el conjunto de los habitantes de un territorio (estado, provincia, ciudad, municipio, etc.)” (Pressat, 1987).

Dicha población alcanza números considerables al interior de las ciudades gracias a la **migración**, que “...designa a la vez el desplazamiento de una persona producido por un cambio residencial y el fenómeno caracterizado por este tipo de acontecimientos.” (López, *op. cit.*). La población al desplazarse busca un beneficio por lo que la **utilidad del lugar** como “Medida de la satisfacción de un individuo con una localización dada.....en relación

con las evaluaciones de la gente de las alternativas disponibles que tienen, incluyendo sus hogares actuales.” (López, *op. cit.*) auxiliará en la definición del destino de su movilización.

Un fenómeno resultado del creciente nivel de población es el **hacinamiento** que “Se produce cuando en un núcleo urbano la población crece en mayor medida que el parque de viviendas disponibles. Por lo tanto, en bastantes ocasiones este término se emplea si el número de habitantes por vivienda o habitación supera un umbral determinado. Las consecuencias de esta situación son diversas y llevan aparejadas numerosos efectos sobre la ordenación interna de las áreas urbanas como la subdivisión de antiguas viviendas unifamiliares, la elevación de edificaciones ya existentes, la ocupación de parte de la calle mediante el recurso a los voladizos y la ampliación de la superficie de las viviendas al construirse en terrenos de la parcela anteriormente destinada a otros fines.” (Zoido, *et. al.*, *op. cit.*)

Por otro lado, las ciudades actúan como centros proveedores de bienes y servicios de sus regiones circundantes, con base en ello, se denomina **centralidad** a aquella ciudad que es más central al ofrecer un mayor número de bienes y servicios a su región circundante.

Partiendo de que la ciudad inicia de un centro, se le denomina **Centro de Negocios** al “Núcleo central de un área urbana que contiene la mayor concentración de usos de suelo comerciales.....se asocia tanto al lugar de mayor accesibilidad de la ciudad como al de mayor valor del suelo.” (*Ibid*).

Uno de los principales factores que definirán al centro de negocios como la anterior definición lo precisa es la **accesibilidad** que “...en su sentido más puro, [es la] facilidad con la que un lugar puede ser alcanzado desde otro. Se puede medir en términos de distancia geodésica, distancia topológica, o distancia pendular, coste diario en tiempo y dinero.” (López, *op. cit.*) y gracias a estas características será el sitio más rentable en términos económicos.

Si bien se han definido ya una serie de conceptos, es importante señalar que a lo largo del actual trabajo seguirán surgiendo algunos otros no incluidos sobre este apartado por lo que su definición tendrá que ser precisada en el momento en el que sean utilizados si así es necesario.

1.3 Estructura urbana.

a) Concepto y antecedentes.

La organización espacial de toda actividad humana, en cualquiera de sus dos niveles de escala, interurbano o intraurbano, ha acrecentado los flujos de relación de los diferentes tipos de actividades, por lo que las ciudades se han transformado en estructuras integradas por un complejo y creciente cúmulo de usos de suelo distribuidos de manera desigual. Las ciudades al ir creciendo motivan un aumento de las demandas de materias primas, mientras que las áreas rurales exigen más servicios.

La estructura urbana se refiere a "...la forma en que se distribuyen y articulan los diversos componentes de una ciudad." (Kunz, 2009) siendo los más importantes los usos de suelo que se desglosan en vivienda, comercio, servicios e industria, y aunado a ellos "...la infraestructura de la ciudad, en especial a las vías de comunicación y a los sistemas fijos de transporte." (Kunz, *op. cit.*).

Dentro del estudio geográfico diversos investigadores han tratado de encontrar una línea teórica que defina los procesos que se desarrollan sobre el espacio urbano. Partiendo de esta premisa, han surgido diferentes modelos que definen y clarifican la estructura urbana que a continuación serán puntualizados.

La primer teoría que propone un modelo de estructura urbana fue la denominada "Teoría concéntrica o de las áreas concéntricas" creada por E. W. Burgess en 1923, quién reconoce que el desarrollo de la ciudad tiene lugar hacia afuera a partir de su área central, creando de esta manera coronas o áreas concéntricas.

Las áreas concéntricas comienzan a desarrollarse a partir del centro de negocios o también conocido como CBD (por sus siglas en inglés, Central Business District) desde donde parte el crecimiento de la ciudad a través del proceso de invasión y sucesión, y que además se encuentra rodeado por un área de transición en donde las viviendas más antiguas se convierten en oficinas y son ocupadas por pequeñas industrias, o se subdividen para formar viviendas más reducidas. Burgess asocia esta área como un núcleo de atracción de inmigrantes en donde predominan grupos sociales inestables sobre familias sólidamente asentadas que emigran hacia los suburbios. Asimismo, dicha

zona es rodeada por un área de residencia obrera, que vislumbra edificios de vivienda, que resultan ser los más antiguos de la ciudad.

Bajo el mismo razonamiento, se dice que mientras más lejos se esté del CBD las viviendas serán más espaciales y nuevas, siendo propiedad de las clases más estables económicamente, dando paso al área donde residen quienes se desplazan diariamente al centro por razones laborales (Johnson, 1974).

Sin embargo, debido a las deficiencias de la Teoría concéntrica surgen nuevas teorías sobre la estructura urbana, entre las que destacan la "Teoría de los sectores", propuesta en 1939 por H. Hoyt (citado en Johnson, *op. cit.*), quien planteo que los contrastes en la utilización del suelo originados cerca del centro urbano se perpetúan al crecer la ciudad. De igual manera, establece que los sectores de utilización del suelo diferenciados tienden a crecer a partir del centro, siguiendo frecuentemente los principales ejes de transporte, mediante los cuales la ciudad se expande, por lo que el transporte toma importancia en el funcionamiento de la ciudad que junto con el efecto de dirección son utilizados para la explicación.

Por otro lado, y buscando el perfeccionamiento de las dos anteriores teorías C. D. Harris y E. Ullman en 1945 (citados en Johnson, *op. cit.*) desarrollan la propia basada en la existencia de núcleos múltiples separados entre sí. La Teoría de los núcleos múltiples, establece que la ciudad tiene una estructura celular, en donde los diferentes usos del suelo se desarrollan alrededor de ciertos puntos de crecimiento situados al interior del área urbana a razón de la existencia de cuatro factores de tipo económico y social que influyen sobre la distribución de las actividades humanas en la ciudad.

El primer factor obedece a actividades que requieren condiciones especiales, ya sean de corte natural o por la acción del hombre. El segundo factor muestra a todas aquellas actividades que se agrupan en un mismo espacio por resultarles conveniente su proximidad. Contrario a ello el tercer factor habla de las actividades a las cuales les desfavorece e incluso les imposibilita mantenerse próximas, por lo que su posible yuxtaposición les perjudicaría mutuamente. Finalmente, como cuarto factor se encuentran las actividades que no pueden pagar la renta de los sitios más favorecidos y como consecuencia se ven relegadas hacia localizaciones menos asistidas (*Ibid*).

Hacia el año de 1982 L. Bourne en un estudio realizado sobre la estructura urbana que parte de la Teoría de Sistemas, explica que dentro de un sistema de ciudad se encuentran subsistemas que apoyan la conformación del sistema más general, el cual da forma a la ciudad, basado en cuatro elementos definidos como forma (ambiente construido, grupos sociales, actividades económicas e instituciones públicas), interrelaciones (flujos que integran el patrón y el comportamiento individual de las formas en el funcionamiento de los subsistemas), comportamiento y evolución de los elementos de la estructura urbana (Martínez, 2005).

En resumen, la estructura urbana puede ser definida y estudiada desde distintas perspectivas, no sin olvidar la forma y funcionamiento propio de la ciudad, en donde la distribución territorial de actividades resulta de factores tanto económicos como políticos, socioculturales y ambientales, pero no como proceso estático, sino sumamente dinámico, que manifiesta la distribución de las actividades urbanas o usos de suelo.

b) Componentes de la Estructura Urbana.

Los componentes de la estructura urbana no son sino los distintos usos de suelo urbanos entendidos como habitacional, comercial, equipamiento, servicios e industria, además de la infraestructura y los medios de transporte.

Los componentes son el resultado de múltiples decisiones individuales de localización. Su determinación está constituida a partir de que cada actividad posee una cierta habilidad para ser útil dentro de algún terreno del área urbana, y su utilidad se mide por la renta que la actividad está dispuesta a pagar por el uso del terreno. La renta que deberá pagar esta directamente afectada por la localización relativa del terreno en relación a los otros usos.

Las actividades que presentan mayores beneficios por el terreno que ocupan, son las que tienen mayor número de excedentes y por lo tanto son capaces de pagar por permanecer dentro de una localización privilegiada por la accesibilidad. Por ello, los valores de suelo más altos estarán asociados a localizaciones de gran accesibilidad, las cuales se distinguen en el centro y contrario a ello los valores más bajos reflejarán una localización desafortunada hacia la periferia (Garner, 1971).

Asimismo, dentro de la estructura urbana existen agentes que se les considera como responsables de la creación y regeneración de la ciudad, siendo los más importantes aquellos que cuentan con cierto poder económico y/o social. Fainstein y Fainstein (1979

en Bazán, 2001) determinan como agentes más activos a los constructores, prestamistas hipotecarios y especuladores, seguidos por la burguesía industrial y el Estado, los cuales según las circunstancias determinan el valor de uso y el valor de cambio de tierra y edificios.

c) Factores de distribución Comercial, Residencial y de Servicios.

El espacio geográfico como producto de incontables procesos cuyos agentes configuran los sistemas territoriales, "...ejerce una influencia multiforme sobre el funcionamiento económico, al comportarse, a la vez, como fuente de recursos, como obstáculo a los desplazamientos y como soporte de la actividad, que ocupa un suelo de características y precio determinados" (Rochefort, 1975 en Méndez, 1997) por lo tanto es conveniente puntualizar en los distintos factores que influyen en la localización de los distintos usos de suelo presentes en la estructura urbana.

Dentro de la ciudad, los establecimientos resultan de la presencia de individuos que se reúnen con la finalidad de realizar diversas actividades, y son ellos los que al incrementarse y al transformar el medio, generan concentración o dispersión de las actividades, las cuales pueden complementarse en el mejor de los casos o carecer de acercamiento, por lo tanto los asentamientos se producen ya que determinadas actividades se desarrollan más eficientemente si están agrupadas.

Los estudios sobre la localización de los diferentes usos de suelo se caracterizan por describir asociaciones espaciales entre actores y actividades así como de las interacciones espaciales que los vinculan. De tal forma, que al analizar el dinamismo de las actividades resulta provechoso para reconocer las pautas y factores de localización de éstas (Méndez, *op. cit.*).

- **Localización comercial.** Los estudios sobre la localización de las actividades económicas se resumen en la identificación de factores de localización, en establecer asociaciones espaciales, en analizar el dinamismo espacial, en crear tipologías de espacios y en indicar el impacto territorial ocasionado por su presencia.

Las actividades económicas al desarrollarse sobre un espacio concreto, otorgan al suelo que ocupan diversas características que responden a exigencias particulares, por lo que determinarán la formalización de pautas de localización que se darán a través del precio

que alcance ese suelo y la competencia interpersonal por su ocupación, sin dejar de lado las restricciones legales que puedan existir según el tipo de actividad (*Ibid*).

Con base en lo anterior, "...las actividades económicas ejercen una fuerte influencia sobre la organización del territorio..., [al afectar] ...la movilidad, el crecimiento y las características de su población, la composición y problemas de sus mercados de trabajo, los procesos de urbanización y la estructura interna de las ciudades, la delimitación de áreas dinámicas y en declive, el establecimiento de relaciones de dominación o dependencia con el exterior, o las condiciones medioambientales y la calidad de vida." (Méndez, *op. cit.*).

En los modelos de asentamiento, es de suma importancia la minimización del movimiento para comprender la geometría de la distribución de los asentamientos y de la localización interurbana. Por lo que la distribución espacial de la actividad humana refleja una adaptación ordenada al factor distancia que pone orden a la distribución de las funciones urbanas.

Por otro lado, cualquier localización presenta cierto grado de accesibilidad aunque unas con mayor accesibilidad que otras. Por ello, las actividades humanas tienden a aglomerarse con la finalidad de aprovechar las ventajas de las economías de escala². Igualmente, la organización de la actividad humana es netamente jerárquica, por lo que es fundamental para la distribución espacial de los asentamientos, resultando que las localizaciones más accesibles presentan mayores aglomeraciones (Garner, 1971).

Todas las actividades humanas responden a la distancia, la cual simboliza un costo ya sea en esfuerzo, recursos o tiempo. Asimismo, el costo se traduce de distintas formas como son: costos de transporte de mercancías, de comunicación, de información y de desplazamientos de personas.

Los costos económicos que ocasiona un desplazamiento se miden también por el valor de tiempo utilizado, que metodológicamente se ha medido bajo el concepto de costo de oportunidad referido a la ganancia que podría obtenerse al emplear el tiempo de otra manera, y ésta será mayor cuando más interesantes sean las demás posibilidades. Si el

² Las economías de escala se dan "...cuando el coste total medio cae al aumentar la producción, [y] las empresas tienden a adquirir una mayor dimensión. En una industria caracterizada por economías de escala, las empresas de mayor tamaño obtienen beneficios más altos y pueden expulsar del mercado a las empresas más pequeñas... Por tanto las economías de escala pueden tanto dar origen a los monopolios como mantenerlos en el tiempo." (Krugman, Wells, 2006)

costo de oportunidad de su tiempo es elevado, las ganancias esperadas también tendrían que serlo. De este modo, la base de los modelos de localización de las actividades económicas surge del aprovechamiento de los escasos recursos dedicados al transporte.

Igualmente, las economías de escala con productos y funciones diferentes originan jerarquías dentro de la ciudad, a partir de la división social y espacial del trabajo y de los costes de transporte que trajo como consecuencia según Christaller, un paisaje urbano coherente y ordenado jerárquicamente con estructuras de centros basados en la producción de servicios (Polèse, 1998).

Al tomar en cuenta la idea anterior, Walter Christaller en 1933 genera un modelo jerárquico en donde existe un extremo representado por los lugares centrales de orden inferior y de corto alcance, en el cual se ofrecen bienes de uso cotidiano por lo que sólo se hacen recorridos cortos, mientras que en el otro extremo se presentan los lugares centrales de orden superior y de gran alcance que ofrecen bienes y servicios especializados, en donde la población debe recorrer mayores distancias y por ende invertir mayor tiempo y esfuerzo para conseguirlos (Martínez, *op. cit.*).

La teoría explica el número, tamaño y distribución de los centros de servicio o lugares centrales, al proponer un modelo con el cual se garantiza la minimización de la distancia entre consumidores y los lugares centrales. Además de comprobar que existen leyes geográfico-económicas que rigen la distribución de los núcleos urbanos mediante los siguientes parámetros:

- Cada bien y servicio exige un volumen de consumidores potenciales para ser rentable, condición que se denomina umbral.
- Cada bien y servicio es capaz de atraer consumidores desde cierta distancia, variable en rango a lo que se le llama alcance.
- La centralidad de un núcleo de población dependerá de la cantidad y el rango de los bienes y servicios que ofrezca.

El modelo inicial de Christaller determina niveles jerárquicos originados en algunos grupos de bienes y servicios de cierto alcance, mientras que A. Lösch (1941) quien enriqueció la teoría con fundamentos económicos, establece una diversidad de lugares óptimos que son ensamblados en un sistema que abarca todo el conjunto. Plantea, que alrededor de

cada lugar central se formará un cono de demanda en el que la cantidad demandada de cada bien y servicio central disminuirá con la distancia hasta ser inexistente (Méndez, 1997).

Asimismo, debido al crecimiento constante de población, existen con mayor frecuencia lugares centrales, basados en economías de escala, por lo que se debe tener en cuenta que para que éstos sean posibles el consumidor debe ser menor que la producción para así no caer en deseconomías.

Por otro lado, los factores fundamentales de la localización comercial se basan en la oferta y en la demanda, primero el comprador considera la selección de un producto y del lugar para hacerse de alguna mercancía y después considera su rentabilidad definida por el acceso al mercado. De esta manera, las consideraciones de la oferta para localizarse en determinado sitio radican en las características de la demanda y viceversa (Martínez, *op. cit.*).

Los factores que determinan la oferta serán el mercado, el ingreso y el nivel socioeconómico de la población, transporte y vialidad, competencia, complementariedad y atracción acumulativa, así como la normatividad urbana. Mientras que los factores que determinan la demanda son la accesibilidad, la combinación de actividades y la diversidad de productos.

Finalmente, la localización espacial puede ser planeada a través de la zonificación regida por las autoridades gubernamentales mediante normas específicas que varían según el área urbana (Kunz, 2003).

- **Localización residencial.** Las zonas residenciales pueden considerarse aglomeraciones resultantes de la búsqueda de economías de escala en el presupuesto familiar destinado a servicios públicos y demás instalaciones urbanas.

Como uso de suelo, el residencial cumple una función primaria en la ciudad, al proporcionar alojamiento a sus habitantes, además de que históricamente se ha visto relacionado con otras funciones urbanas tales como usos comerciales, industriales, de defensa, educativos o religiosos (Kunz, *op. cit.*).

El uso residencial es el de mayor existencia por ello influye de manera directa en el establecimiento de otros usos y en algunas ocasiones determina que otros usos o

actividades pueden situarse cerca o lejos de las áreas habitacionales. Asimismo, actúa en la construcción del espacio social urbano ya que es en él donde los grupos socioeconómicos estructuran el espacio y producen de manera directa la ciudad, la distribución y forma de los usos residenciales, además de garantizar la conformación del espacio social y activar la economía a razón de la industria de la construcción.

Una de las consecuencias más marcadas de éste uso radica en las diferencias residenciales que generan segregación urbana, explicada bajo cuatro parámetros que son: nivel socioeconómico, estatus familiar o ciclo de vida, estatus étnico y acceso al lugar de trabajo (Barrios, González y Kunz, 2003).

Con el fin de establecer los factores de localización residencial Garner (1971) asegura que la proximidad a las zonas de empleo, centros comerciales y otras instalaciones de tipo urbano son significativas, pero las decisiones sobre su localización se producen más en relación a los distintos niveles y valores intangibles de la calidad ambiental.

Otros postulados teóricos que sólo mencionan una generalidad del uso residencial son los siguientes:

La renta y el ingreso definen la elección de las familias a la hora de decidir su lugar de residencia, pues mientras mayor sea la renta familiar el rango de elección aumenta. Por tanto, la población de menores recursos se situará más hacia el centro evitando los gastos de traslado, y la población de mayores ingresos ocupará la periferia al sacrificar distancia por espacio ya que están en la posibilidad de establecerse en áreas de mayor extensión que las que se encuentran en el centro.

El acceso al puesto de trabajo, bajo el parámetro de que sólo existe un centro tanto de mercado como de trabajo, las familias buscarán situarse lo más cercano posible a él a manera de minimizar los gastos de traslado.

El estatus familiar o ciclo de vida constituye el tamaño y la estructura familiar, en donde las diferencias residenciales comienzan con la edad promedio de sus habitantes, el número de hijos, entre otras características que traen como consecuencia la formación de áreas con diferentes densidades poblacionales y habitacionales. Asimismo, la edad fijará la decisión de cambio residencial así como el estado civil y la existencia de hijos pues las necesidades cambian a partir de éstos aspectos.

Las clases sociales motivarán el cambio o no de residencia, ya que si una persona o familia mejora su nivel social posiblemente decida desplazarse a nuevas áreas residenciales sin dejar totalmente de lado las características de su anterior vivienda pues buscarán situarse en un ambiente similar tanto habitacionalmente como socialmente. Por otro lado, la oferta de vivienda también es un factor debido a que la elección de una residencia dependerá del sitio en donde se oferte.

Por último, existen otros factores que aunque subjetivos no dejan de ser importantes pues en algunas ocasiones marcan en su totalidad la localización. Estos factores son el estatus étnico ejemplificados por barrios que agrupan población de una misma nacionalidad o religión. Igualmente, el prestigio de los vecindarios influirá en las decisiones, así como la calidad y disponibilidad de los servicios (Kunz, *op. cit.*; Martínez, *op. cit.*).

- **Localización de Servicios.** Los servicios son toda aquella tarea que es realizada por otras personas en beneficio de un individuo o de un grupo, originando entonces un productor y un consumidor aunque el producto es intangible, pues no toma la forma de un producto material.

Su distribución va a variar según el tipo de servicio del que se esté hablando por lo que es conveniente establecer su naturaleza o tipo de actividad que desarrolla. Asimismo, los servicios tienen comportamientos distintos en relación con el territorio. Con base en ello, en este trabajo se recurre a la clasificación hecha por Barrios, González y Kunz (2003) quienes conciben 12 grupos, para explicar su localización.

Cómo primer grupo se encuentran los servicios administrativos, privados y públicos, para el primero tipo su localización es determinada por el comportamiento de la oferta y la demanda; mientras que para el segundo tipo su localización responde a las necesidades de logística que permitan operar y ofrecer servicios a la comunidad.

El segundo grupo lo ocupan los servicios de agrupaciones los cuales se localizan según el servicio prestado, pero generalmente es independiente. El tercer grupo es el de servicios de alimentación se conjugan en dos categorías, los cotidianos y los ocasionales según su frecuencia de uso. Estos tienden a asociarse al comercio pero se les puede encontrar en centros comerciales.

El cuarto grupo lo representan los servicios de asistencia social tanto públicos como privados, y pueden ser residenciales, periódicos u ocasionales, su localización es indiferente para los de carácter permanente, mientras que para los de carácter transitorio requieren ubicarse cerca de las personas que auxilian pero es común que se adapten a los inmuebles y localizaciones disponibles.

Los servicios educativos como quinto grupo, obedecen a una lógica locacional según el prestador del servicio, si es público se toma en cuenta al público beneficiario a la localización, mientras que si es privado sólo tomará en cuenta el sector de mercado al que se dirige; y en general se toma el nivel de especialización.

Para el sexto grupo, servicios financieros, la localización está influida por el tipo de prestador y consumidor, la especialización y la frecuencia de uso. En cuanto al grupo siete, servicios de hospedaje, se requiere poner atención en su función y al sector de mercado al cual va dirigido, pues con base en estos dos parámetros, se establecerán ya sea en zonas turísticas o sobre las principales avenidas, o bien, en concentraciones de actividad.

Los servicios personales, como actividades dedicadas a proporcionar confort a la población en sus actividades cotidianas y como grupo ocho, responden a las condiciones de mercado y se asocian fuertemente al comercio.

El grupo nueve, servicios profesionales, son actividades realizadas por profesionistas que trabajan independientemente, se benefician de la complementariedad, al localizarse en subcentros de actividad; y de la atracción acumulativa por crear aglomeraciones especializadas.

Destinados a proporcionar diversión, el grupo diez, servicios recreativos, dependen de la actividad que realicen y del tipo de instalaciones que requieran, aunque también influyen sobre ellos los requerimientos de grandes espacios.

Para el caso del grupo once, los servicios de salud dependen de la accesibilidad de los usuarios, mientras que para el grupo doce, servicios técnicos, su localización depende del tipo de consumidor al que se dirige y de la naturaleza propia del servicio pues podrá ser que se requiera de una ubicación cercana al cliente, o bien, ser relativamente independiente de ellos.

En la descripción de los 12 grupos, es conveniente mencionar que el tipo de local o inmueble en el que se ubican los servicios, se categorizan de la siguiente forma: de carácter independiente, local en casa habitación o casa adaptada, local en centro comercial, edificio ex profeso, mixto e histórico (Barrios, González y Kunz, *op. cit.*).

d) Restructuración urbana.

La reestructuración urbana es el proceso mediante el cual la ciudad se ve modificada en su estructura territorial. Su estudio radica en demostrar el modelo de crecimiento al que está siendo sometida, que no es sino la manera en que se responde a la demanda creciente de espacio dentro de ella. Su importancia se manifiesta en la detección temprana de zonas en deterioro, en prever las dinámicas de movilidad urbana, así como el de proporcionar un diagnóstico detallado y justificado de la problemática a la que se enfrenta cada ciudad.

Los factores que influyen sobre la dinámica de transformación de la estructura urbana son la situación demográfica, la economía urbana, los valores socioculturales, la tecnología y la política pública que actúan bajo interacciones que concluyen en constantes cambios de usos de suelo.

Los procesos de reestructuración urbana inician como ya se menciono con anterioridad, con la transformación del espacio y el cambio de demanda, que tanto en su inicio como en su cambio se basan en el funcionamiento de los mercados inmobiliarios (Kunz, 2009).

La creciente demanda que origina la reestructuración se resuelve tanto a corto como a largo plazo, mediante edificaciones existentes para el primer caso y con la oferta a través de la demolición de inmuebles y la construcción de nuevos para el segundo.

El crecimiento y el redesarrollo adoptados por las soluciones a largo plazo definen dos modelos, entendidos como crecimiento hacia el exterior que no es sino la incorporación de suelo rural al urbano (siendo el más común en ciudades mexicanas), y el de crecimiento hacia el interior caracterizado por el reaprovechamiento de la ciudad en donde las estructuras se vuelven obsoletas no físicamente sino económicamente por lo que surge el concepto de vida económica del edificio el cual es importante enfatizar.

La vida económica del edificio es el periodo durante el cual el inmueble mantiene un valor superior al valor del suelo, cuando esto se da a la inversa significa que se pueden obtener

mayores beneficios explotando el suelo con otro edificio posiblemente dedicado a una actividad distinta a la que estaba siendo ocupado (Kunz, *op. cit.*).

El fin de la vida económica de un inmueble es resultado de la combinación de depreciación del edificio y el aumento del valor del suelo. Sin embargo, puede suceder que el entorno experimente una mejora, ya sea de accesibilidad, de condiciones ambientales o de inversiones, de tal forma que las expectativas de beneficio aumentarán y tanto el valor del suelo y del edificio lo harán, alargando su vida económica.

Otros procesos dentro de la reestructuración se sintetizan en grupos de valorización y de depreciación. Los procesos de valorización resultan del aumento de las expectativas de explotación del suelo, de desarrollo o de la obtención de más renta, lo que generará un cambio de usuarios y actividades. Contrario a ello, los procesos de depreciación resultan de la baja en las expectativas de un lugar por deterioro físico, disminución en la capacidad de prestar servicios y por la depreciación social, no obstante la población está dispuesta a pagar menos por asentarse en ese tipo de sitios (*Ibid*).

La incorporación de suelo rural al desarrollo urbano es la práctica más común dentro de los procesos de valorización, además de la terciarización que ha venido sustituyendo la vivienda por los servicios y el comercio.

De manera similar que los dos anteriores, otro proceso de transformación es la *gentrificación* que resulta de la sustitución de población residencial, comúnmente pobre, por población residencial de mayores ingresos. Contrario a ello resulta la *sucesión* que obedece a la sustitución de población en un barrio por población de ingresos relativamente estables por población de ingresos bajos, también conocido como filtrado por ser un cambio entre familias y viviendas debido al deterioro y depreciación de ellas.

El origen del cual parten cada uno de los procesos anteriormente descritos se demuestra en la depreciación social de los modelos de vivienda y servicios existentes en la ciudad interior, que resultan del desplazamiento de la población hacia la periferia, lo cual ha provocado un área fuertemente valorizada y muy activa que por otro lado genera problemas de declinación, desvalorización, deterioro y degradación al interior de la ciudad.

Este fenómeno al alcanzar cierto reforzamiento se multiplica por lo que Kunz (2009) llama *efecto barrio* que no es sino la influencia recíproca que se produce en los elementos de un barrio.

La evolución que tiene un barrio desde su nacimiento hasta lo que sería su muerte obedece a un ciclo, el cual se determina por el progreso del conjunto de sus inmuebles, lo que sería una relación estrecha entre el edificio y el barrio.

El potencial de explotación de un inmueble depende más de su localización y del entorno que de sus características físicas, por lo tanto un edificio se verá mayormente beneficiado sólo si sus características y las actividades que realiza están ligadas al potencial que su localización le ofrece. Asimismo, si un edificio ya no es capaz de aprovechar al máximo los beneficios que la localización le ofrece se dice que se ha depreciado y consecuentemente el barrio también lo hará.

Con base en ello, un inmueble desvalorizado provocará que los inmuebles vecinos también lo hagan, de la misma forma si el inmueble es productivo aumentará las expectativas de los inmuebles cercanos, aunque ello se debe al valor del suelo y no propiamente a las características del edificio (Kunz, *op. cit.*).

Por otro lado, los barrios alcanzan su valor máximo cuando se consolidan y a partir de ese momento inician los factores de desvalorización o depreciación física, funcional o social, sobre los edificios o sobre el barrio en general.

Como medida para alargar el ciclo productivo se encuentra el aumento de alquileres, la intensificación en el aprovechamiento de sus espacios, remodelaciones y cambios de usos de suelo como alternativa para evitar el redesarrollo que implicaría remodelaciones mayores que reposicionan evidentemente a los edificios y al barrio.

Finalmente los barrios tienen dos posibles caminos, por un lado pueden desvalorizarse y deteriorarse, y por el otro pueden reiniciar el ciclo con una nueva valorización a través del redesarrollo (*Ibid*).

1.4 Proceso de Densificación.

Durante los últimos años, la edificación de viviendas sociales ha tendido hacia la construcción en altura, que teóricamente habla de una densificación, como consecuencia de la escasez y encarecimiento del suelo urbano. Antes de entrar en tema es necesario

precisar los términos de densidad, densificación y redensificación con el objetivo de establecer sus diferencias dentro del estudio urbano.

a) Conceptualización.

La densidad urbana se entiende como la diferente proporción o tasa de población residiendo en una ciudad o algún sector de ella, utilizada para el análisis espacial y territorial entre la variable superficie. La mayoría de las veces en las que se habla de densidad esta se identifica con densidad de población, que obedece al número de habitantes censados por kilómetro cuadrado; sin embargo, existen otros tipos: la densidad habitacional como ocupación del suelo, referida a la relación entre la población y el número de viviendas por hectárea, y la densidad de construcción que surge de la correspondencia entre la superficie ocupada por las edificaciones y la superficie de las parcelas (López, 2010).

Las densidades representan medidas aritméticas que como consecuencia negativa tienden a encubrir fuertes desigualdades en el reparto del efectivo humano de un territorio. Se clasifican como altas o bajas, a pesar de que esta consideración varíe notablemente de unos espacios a otros (Zoido, *et. al., op. cit.*).

Para la presente investigación la densidad será utilizada para calcular básicamente dos medidas, por un lado la densidad poblacional (cantidad de población por ha) y por el otro la densidad residencial (cantidad de viviendas por ha).

La densidad puede ser neta o bruta al indicar que el área utilizada para establecer la relación con el número de habitantes o la cantidad de viviendas, es resultado de restarle, a las densidades netas, las áreas utilizadas para vías de comunicación y equipamiento, o de tomar áreas sin omitir ningún uso, para el caso de las densidades brutas, resultando así que las densidades tomadas sobre áreas netas siempre serán mayores que las tomadas sobre áreas brutas (Rincón, 2006).

Redensificación y Densificación aunque surjan de un aumento de población que ocupaba inicialmente un área, encuentran su diferenciación a partir de que redensificar implica intervenir en algo ya construido y densificar no implica necesariamente ésta acción, pues puede darse a través de la ocupación de áreas vacías dentro de la ciudad, y se lleva a cabo como proceso de iniciativa individual con interés privado, a través de subdivisión y saturación de la construcción existente.

b) Proceso de Densificación habitacional.

Es obvio asegurar que la densificación urbana es una consecuencia del crecimiento demográfico y de la migración campo-ciudad, pero no resulta tan transparente cuando se habla de la densificación habitacional pues sobre ella actúan factores no tan generales como lo son el uso intensivo del suelo que técnicamente hacen "...referencia a la creación de un mayor número de viviendas en un suelo ya habitado urbanamente y con viviendas edificadas o en proceso de consolidación." (Zarate, 2008) así como presiones económicas y sociales. Su medición se da a través de la densidad de población, número de viviendas o por metro cuadrado de construcción y/o por hectárea. Su importancia radica en el aumento del espacio construido, ya sea de manera horizontal, que naturalmente es cómo se inicia, o de manera vertical, en donde se hace necesario tener un edificio de materiales durables.

Los barrios que tienden a la densificación habitacional generalmente poseen una antigüedad mayor a 20 años, y a ser de origen colectivo en cuanto a la adquisición de sus terrenos. Este proceso obedece a un uso más eficiente del espacio, basado en agregar nuevas unidades de vivienda hacia arriba de la ya existente o hacia su costado como anteriormente se había establecido. Por lo general la densificación se daba en zonas céntricas tras la demolición de edificios viejos y la consecutiva construcción en altura pero debido a la expansión urbana comenzó a darse fuertemente en barrios periféricos informales con división de lotes y creación de nuevas construcciones que al paso del tiempo agregan nuevos niveles a su estructura (Mertins, 2003; Zolezzi, Tokeshi y Noriega, 2005).

Algunas de sus bondades se basan en la disminución de los niveles de hacinamiento preexistentes en la vivienda original y el crecimiento poblacional de las nuevas generaciones en inmuebles con mejores condiciones. Sin embargo, las localidades más habitadas no necesariamente son las que presentan mayor densificación. Asimismo, "esta intensificación del uso de suelo residencial representa una de las etapas más avanzadas del proceso de consolidación de la vivienda informal." (González y Kunz, 2005).

Durante las etapas de consolidación de un barrio tanto la producción habitacional formal como popular, cuentan con condiciones favorables que permiten aumentar el ritmo de la producción y mejoramiento de viviendas, además de la ampliación del parque habitacional

existente, derivando en el alza de los precios de suelo e inhibiendo la urbanización de nuevas áreas.

1.5 Proceso de Asentamientos Irregulares.

La vivienda concebida como un asentamiento humano de carácter fundamental y un tipo de uso de suelo capaz de influir en la manera en que los distintos grupos socioeconómicos estructuran el espacio, resulta un bien necesario para cualquier persona. Sin embargo, el acceso a ella es determinado por los ingresos que percibe la población, de tal manera que su adquisición se ve sumamente limitada.

Como resultado a la poca disposición de vivienda, la población carente de recursos encuentra en los denominados asentamientos irregulares una solución a tal problema. Dichos asentamientos obedecen a un déficit de habitación por la existencia de mayor demanda de ellas por parte de la población y la poca oferta por parte del Estado y del sector inmobiliario formal, así como por la falta de ingresos de quien planea adquirir éste bien (González y Kunz, 2005; Padilla, 2002).

La localización de este tipo de asentamientos se ha originado en la periferia urbana regularmente en zonas poco atractivas para el sector inmobiliario formal, e incluso en zonas que presentan condiciones de riesgo para la población. Acuñan el término irregular por no cumplir con las normas de subdivisión, uso ocupación y construcción de la ciudad, además de no contar con las autorizaciones pertinentes para la venta y transferencia del título de propiedad, y por no atender los requerimientos ambientales para la localización de usos urbanos (Clichevsky, 2008).

Las densidades de ocupación del suelo de las llamadas colonias populares llegan a ser muy elevadas en tanto que se consolidan, y consecuentemente aumenta la demanda en las tierras ya invadidas y en las periféricas generando a su vez un continuo crecimiento de este tipo de asentamientos.

Por lo anterior, el crecimiento y reproducción de los asentamientos irregulares se ve limitado o facilitado por la voluntad estatal, pues su expansión es resultado de la relación entre sus pobladores y el Estado (Duhau, 1998; Martínez, 2005).

Como principales características de los asentamientos irregulares se tiene la ilegalidad en materia de tenencia ya que quienes los ocupan no gozan de un título de propiedad que

los acredite como dueños, además de que al no cumplir con las normativas establecidas para la creación de nuevas áreas urbanas, carecen de servicios, sumado a que sus viviendas se identifican por su precariedad (Schteingart, 2006).

Con base en lo anterior, es conveniente diferenciar un asentamiento irregular de uno instituido en la formalidad siguiendo los pasos que Baross (1998) establece para la ampliación del área urbana.

El autor primeramente determina que debe existir una zonificación, esto atendiendo a la división que se hace de un área para establecer la ubicación de una actividad o servicio de acuerdo a ciertas características del espacio geográfico, posteriormente la zona debe ser conectada a la red de servicios y a la integración del suelo, lo que traerá como beneficio el desarrollo de lotes fraccionados dotados de servicios, para sólo entonces construir viviendas capaces de ser ocupadas.

Dicho proceso obedece enteramente a la formalidad, caso contrario es el de los asentamientos irregulares pues para ellos el proceso se invierte al ocupar primero los lotes, después construir, luego habitar y finalmente obtener servicios y la propiedad del terreno.

Por otro lado, la población que aloja éste tipo de asentamientos es relativamente heterogénea en cuanto a sus características socioeconómicas, ya que llegan a construir una alternativa importante para familias de clase media a baja, que en ocasiones llegan a tener un origen distinto al lugar que ocupan, esto evidentemente, con base a movimientos migratorios.

En este sentido, la ocupación irregular dentro de la ciudad de México inició hacia finales de los años treinta con fraccionamientos clandestinos de terrenos o invasiones, inicialmente con viviendas precarias que paulatinamente fueron mejorando y que conllevaron a la consolidación de colonias dentro de la ciudad.

El periodo de 1930-1970 significó para la Ciudad de México el inicio y crecimiento de los asentamientos irregulares estimulados por la declinación relativa de la vivienda en renta y el auge de la vivienda en propiedad, además de la prohibición formal de cualquier autorización de subdivisiones de bajos ingresos. De tal manera que la colonia popular sustituye a la vecindad como forma básica de habitación para las mayorías, donde el

inquilino pasa a segundo plano y los colonos se convierten en el nuevo agente social. (Duhau, *op. cit.*; Ramírez, 1986; Ward, 2004)

Hacia el año 1940, bajo el modelo de crecimiento económico de sustitución de importaciones, se centralizó la industria en la ciudad de México lo que provocó grandes flujos migratorios atraídos por el empleo urbano, elevando así la tasa de población y la demanda de vivienda que al no encontrar en la formalidad una respuesta factible se recurrió a la invasión de terrenos públicos y privados, ya fuera ocupando terrenos arrendados o mediante subdivisiones ilegales patrocinadas por compañías (fraccionamientos fraudulentos de lotes no urbanizados) que llegaban a proporcionar títulos de propiedad a quienes adquirirían el terreno (Ward, *op. cit.*).

Es durante esos años cuando la ciudad se encontraba en franca expansión debido a que las masas urbanas se vieron favorecidas por las medidas del Departamento del Distrito Federal (DDF) que promueven el primer intento de incorporar a la población al sistema político mediante la regularización de las colonias en ese entonces llamadas proletarias.

La mayoría de los asentamientos irregulares de la periferia se daban sobre tierras de propiedad privada, por lo que el gobierno llevó a cabo expropiaciones de tierras sobre esas áreas con la finalidad de fundar colonias para trabajadores; no obstante, sólo se regularizaron colonias ya existentes. Asimismo, las tierras de propiedad ejidal y comunal comenzaron a figurar en la oferta de suelo para vivienda popular, en donde son los propios ejidatarios o su representante local, el comisario ejidal electo, quienes llevan a cabo la venta ilegal de los terrenos (Azuela, 1997; Ward, *op. cit.*).

En el periodo de 1940 a 1946 la regularización se oficializa al ser expropiados 5 millones de m²; sin embargo, entrada la década de los 50's dicha acción no se repite, consecuentemente no se regularizan ni se crean nuevas colonias, pero se crea el Reglamento de las Asociaciones pro Mejoramiento de las Colonias del Distrito Federal quién constituía una forma de legitimación de las ocupaciones del suelo contribuyendo a la conformación de las relaciones sociales de propiedad en las colonias populares (Azuela, *op. cit.*).

Durante los años 50's la ocupación sobre los ejidos continuaba dándose bajo la modalidad de ampliaciones de áreas destinadas al asiento de los núcleos campesinos como zonas de urbanización ejidal, ya que era enteramente legal desmembrar una

porción de tierra como residencia de sus miembros e incluso se admitía que a algunos avocindados se les vendiesen lotes, es por ello que para 1970 el 91% de los ejidos de la ciudad de México habían iniciado trámites para la construcción de una zona urbana en donde los avocindados superaron a los ejidatarios (*Ibid*).

Es importante señalar que este tipo de ocupación toma un carácter fundamental para algunos autores al situarla como el origen de un considerable porcentaje de las viviendas del área urbana de la ciudad de México en comparación con la acción directa del Estado y del sector formal, por lo que su presencia ha favorecido el alojamiento de la población metropolitana.

Con base en lo anterior, se ha calculado que dentro de este fenómeno se ve implicada aproximadamente la mitad de población del país, pero en el caso de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México la proporción de población habitando este tipo de asentamientos fue de 2,3% en 1947 a 22% en 1955, y continuó creciendo representando un 50% en los años 70's (Schteingart, *op. cit.*).

Los estudios realizados por el Consejo Nacional de Población (CONAPO) en 1998 demostraron que los barrios que tienen un origen irregular representaban el 62% de la población total y el 50% de la superficie metropolitana, rebasando significativamente los porcentajes de los barrios de clases acomodadas (*Ibid*).

En el caso particular de Iztapalapa es junto con la delegación Gustavo A. Madero, quien posee la mayor cantidad de colonias populares constituidas sobre Tierras de Patrimonio Federal y parte de ellas integradas a dotaciones ejidales, así como propiedades privadas preexistentes mediante fraccionamientos clandestinos e invasiones.

Entre 1980 y 1990, la política gubernamental se basó en la re-densificación de las áreas consolidadas; sin embargo, los propios programas de planeación no permitieron la densificación. Aún así los mecanismos utilizados para alcanzar sus objetivos fueron llevados a cabo mediante tres tipos de zonificaciones de usos de suelo que fueron: áreas urbanas, áreas urbanizables y áreas no urbanizables (Dahau, *op. cit.*).

Sin embargo, los asentamientos populares continuaron, pues seguían siendo la alternativa más viable económicamente hablando. Ante esto las autoridades actuaron con el Programa de Reservas Territoriales que promovía la venta de suelo barato (ejidal y

privado), aunque no con mucho éxito debido a la imposibilidad de vender propiedad ejidal y en consecuencia al encarecimiento de la propiedad privada. No a pesar de ello la regularización se frenó, ésta continuó a través de instituciones públicas con la única misión de escriturar predios.

Con las reformas al artículo 27 constitucional en 1992 se permitió la venta de tierras ejidales acelerando su apertura al mercado, integradas en la mayoría de los casos al suelo urbano, de alto y bajo costo, trayendo como efecto el crecimiento demográfico y el aumento de los asentamientos urbanos de carácter irregular, transformándose en auténticas reservas de suelo de urbanización popular (Arias, 2005; Duhau, *op. cit.*).

Después de 1989 se intensificaron las regularizaciones concebidas como un mecanismo para incorporar al pueblo al mercado formal de la tierra, que como resultado tuvo que sujetarse a la autoridad local de uso de suelo, a los registros fiscales y al pago de tarifas por los servicios.

Ante la poca disposición del gobierno a reconocer el surgimiento de este tipo de asentamientos, se realizan expropiaciones con la firme intención de crear colonias pero como ya se había anotado con anterioridad sólo se regularizaron las ya constituidas sobre tierras privadas que habían sido seccionadas y puestas a la venta sin autorización oficial por sus propietarios.

Con la finalidad de dotar a las nuevas colonias de servicios y en algunos casos de obtener la regularización de la propiedad de la tierra, se crearon asociaciones vecinales las cuales ayudaron a la consolidación de los asentamientos, surgiendo así el “Movimiento Urbano Popular (MUP)” integrado por los colonos de zonas periféricas, quienes demandaban “...derechos fundamentales relacionados con la reproducción de la fuerza de trabajo en las ciudades a través de mejores condiciones materiales de vida en sus lugares de residencia; asimismo, lucha por el reconocimiento autónomo a sus organizaciones por parte del Estado y de las restantes organizaciones de la sociedad civil; igualmente demanda el respeto y ejercicio de sus derechos democráticos y políticos y, de manera creciente, exige la participación en la toma de decisiones relacionadas con su hábitat.” (Ramírez, *op. cit.*).

El Movimiento Urbano Popular representaba a un número significativo de organizaciones y colonias dentro del área metropolitana de la Ciudad de México por lo que cada

movimiento surgía por diversos motivos dentro de los cuales se pueden mencionar los siguientes: defensa del espacio ocupado; oposición al capital inmobiliario; demanda de vivienda o de apoyo para su construcción; aumento y mejora de servicios urbanos; rechazo a la elevación de impuestos o tarifas de servicios públicos; preservación o mejora del entorno ecológico; y oposición a las políticas urbanas (*Ibid*).

Desde 1973 hasta la actualidad, la regularización sobre todo de propiedades asentadas en tierras ejidales es efectuada por la Comisión para la Regulación de la Tenencia de la Tierra (CORETT) y con lo que respecta a la regularización de asentamientos en tierras de propiedad privada, dentro del Distrito Federal, son llevadas a cabo por la Dirección General de Regularización Territorial (DGRT) que inicia sus labores desde 1983 (Gobierno del Distrito Federal, 2011; Secretaría de Desarrollo Social, 2010).

En conclusión, la urbanización popular existe como bien argumenta Duhau (1998) por la presencia de un mercado irregular de suelo de bajo costo que opera sobre las mismas bases especulativas de cualquier mercado de suelo urbano o urbanizable por lo que su existencia continuará si esto no es controlado. A pesar de ello, en la actualidad, los mecanismos de acceso al suelo urbano utilizados por los sectores populares se vieron modificados, en parte, por la mayor eficiencia del Estado para impedir procesos urbanos irregulares, así como por las exigencias de las leyes de fraccionamientos a las cuales los promotores se han tenido que someter, sumado a los costos del suelo que al ser elevados provocan que sólo los organismos públicos de vivienda sean los únicos que soliciten autorización para fraccionamientos dirigidos a la clase popular (González y Kunz, *op. cit.*).

a) Consolidación de Asentamientos Irregulares.

La consolidación de colonias surgidas como asentamientos irregulares se ve determinada por el mejoramiento de sus condiciones físicas, entendidas como cambios benéficos en infraestructura, servicios, predios y vivienda, en donde la participación del Estado como de la población es ineludible.

Una de las características que permiten considerar a una colonia como consolidada se da a través de la vivienda ya que esta al nacer como construcción precaria a lo largo del tiempo alcanza mejores condiciones en cuanto al material utilizado para su edificación, como ejemplo se puede afirmar que una vivienda con techo de concreto marca la pauta

hacia la densificación vertical, así como el ancho del lote posibilita los procesos de subdivisión, de tal manera que se demuestra notablemente su calidad. Aunado a dicho proceso la familia evoluciona junto con el edificio ya que de ser inicialmente una familia nuclear pasa a ser extensa e incluso compuesta.

Al inicio de dichos asentamientos los servicios son nulos o precarios en el mejor de los casos, pero a través del tiempo se va teniendo acceso a ellos, generalmente es la electricidad la primera en llegar siguiéndole el agua y el drenaje en donde se ven inmiscuidos dentro de las obras, en algunos casos, los propios residentes. Aunado a ello, la pavimentación trae consigo el mejoramiento de la accesibilidad al facilitar el transporte público y el traslado de sus habitantes hacia otras áreas de la ciudad de tal manera que la integración a la infraestructura urbana se concreta.

Por último, la regularización, que se traduce como la acción que reconoce al asentamiento como parte de la ciudad, aunado a la escrituración de los lotes ocupados, transforma a los fraccionamientos, debido a que al alcanzar su formalidad aumenta el valor del suelo y se favorece la entrada del mercado inmobiliario formal (Zarate, 2008).

Si bien podría suponerse que el proceso está sometido a una serie de pasos, ello no significa que siempre se den en el orden anteriormente anotado, pues con base a las particularidades de cada asentamiento irregular, la disposición puede variar en donde la introducción de servicios puede llegar mucho antes de que los fraccionamientos se regularicen, es por ello que lo anterior es sólo una descripción y no una regla de acontecimientos.

b) Acciones de Regularización.

Bajo el marco de la Ley Federal de Reforma Agraria durante el año de 1971, se establece la responsabilidad pública de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) como organismo a cargo de la regularización de zonas invadidas y procesos de poblamiento ilegal.

La comisión inicia sus labores hacia el año de 1974, que por decreto se le comisiona para programar "...la disponibilidad de espacios libres para el debido crecimiento urbanístico de las poblaciones, evitando futuros asentamientos humanos irregulares en áreas contiguas a las ya regularizadas, no obstante este organismo se ha dedicado a actuar

sobre los efectos de las invasiones en terrenos que tienen un antecedente registral de ejidos o comunidades y no sobre sus causas.” (PAOT, 2003).

Por otro lado y con el objetivo de regularizar la tenencia de la tierra de propiedad privada o federal surge la Dirección General de Regularización Territorial (DGRT), cuyas acciones enfrentan situaciones jurídicas complejas, basado en un proceso correctivo que legaliza en términos del derecho escrito situaciones que han sido toleradas o incluso propiciadas por el Estado.

El referente normativo procede de las políticas urbanas que tienen como objetivo aplicar medidas y acciones específicas para regular, ordenar o crear zonas ya urbanizadas o urbanizables, siendo esto tarea central de la planeación urbana basada en la Ley General de Asentamientos Humanos que a su vez trabaja bajo cuatro pautas rectoras que son: el trabajo conjunto de los tres niveles de gobierno (federal, estatal y municipal); las normas básicas aplicables en materia urbana; los principios aplicables a la zonificación y a la regulación de la propiedad inmueble en los centros de población; y las bases para la participación social (Cruz, 2006).

Como instrumento para regularizar asentamientos irregulares en suelo de conservación se elaboran los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los cuales según los datos de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal (2002) las delegaciones más beneficiadas por la regularización a través de dichos programas fueron; Iztapalapa, Gustavo A. Madero, Tlalpan, Xochimilco, Magdalena Contreras y Milpa Alta, a diferencia de Cuajimalpa y Tlahuac en donde la aprobación de Programas Parciales no contribuyó a la regularización de sus asentamientos irregulares (PAOT, *op. cit.*).

1.6 Valor y precio del suelo urbano.

El valor y precio del suelo son conceptos que en ocasiones son usados como sinónimos a pesar de que existen diferencias entre ellos por lo que su definición se hace necesaria con el fin de no entrar en errores de uso.

El valor de suelo es aquel coste en términos monetarios que los terrenos adquieren bajo la apropiación privada no afectando al dominio público o a la parte del suelo ajena al mercado; mientras que “el precio del suelo en el mercado libre se relaciona con sus características naturales, con su utilidad o aprovechamiento y con las expectativas de

usos futuros sobre las que intervienen esencialmente, factores de localización principalmente respecto al proceso de urbanización.” (Zoido, *et. al.*, 2000).

El suelo como factor del proceso inmobiliario no tiene valor intrínseco pues los componentes de su precio o valor son especulativos. Su valor espacial depende del qué y cuánto se puede construir sobre él, marcado por el precio de venta de viviendas y locales que a su vez dependen del mercado inmobiliario y de la localización del inmueble, además de ser valorado vía precios, al usuario o al nuevo propietario, por el derecho a poder utilizarlo, y no por su productividad o su capacidad (López, 2010).

El estudio del suelo tiene dos importantes términos que denotan su valor en dos sentidos distintos, ambas acepciones se dividen a partir de la utilidad y de la capacidad de cambio los cuales son valor de uso y valor de cambio.

El valor de uso parte de la idea de que cada objeto tiene cierta utilidad; no obstante, según Marx “...no tiene valor más que para el uso, y no adquiere realidad más que en el proceso de consumo.” (Harvey, 1977) por lo que el valor de cambio nace de la posibilidad de hacer de los valores de uso objetos intercambiables por lo que se vuelven aptos para el consumo humano (Harvey, *op. cit.*).

Ambos conceptos encuentran su relación a través del proceso de cambio pues un valor de uso sólo puede serlo cuando es mercancía pero si alcanza esta cualidad inmediatamente pasa a ser valor de cambio pues deja de ser un medio de satisfacción inmediato para su poseedor para ahora ser un objeto capaz de ser intercambiable.

El suelo y las mejoras que se dan sobre él significan ser mercancías aunque no clasificadas dentro de la normalidad a causa de que no pueden ser trasladados de un sitio a otro a voluntad. Asimismo, el suelo y sus mejoras tienen una localización específica, son mercancías de las que ninguna persona puede prescindir, rara vez cambian de propietario, proporcionan la oportunidad de almacenar riqueza, su cambio en el mercado se producen en lapsos cortos, y el uso se extiende en lapsos largos y tienen *n* cantidad de usos no excluidos entre sí para el usuario (*Ibid*).

a) Valorización y uso del suelo.

La valorización del suelo conceptualmente es una estimación “...del precio de terrenos relacionados con la urbanización hecha administrativamente en relación con las

terminaciones de aprovechamiento urbanístico del suelo...” (Zoido, *et. al. op. cit.*) poniendo atención en su uso y edificabilidad para cada zona en específico. Asimismo, existen varios factores capaces de garantizar o propiciar la valorización del suelo dentro de los cuales se encuentra la localización, introducción y mejoramiento de infraestructura, la dotación de toda clase de equipamiento, desarrollo de actividades comerciales, y la acción gubernamental (Zarate, 2011).

La valorización según Iracheta (2005) se da a través de tres procesos de incremento de valor en donde los primeros se desarrollan sobre las áreas totalmente consolidadas, que generalmente se dan por fenómenos metropolitanos más que por mejoras locales; los segundos que se dan en las áreas en proceso de consolidación, en donde sí incide la obra pública en el mejoramiento de la zona; y los terceros se dan en las áreas de frontera o de reestructuración urbana que se caracterizan por requerir nuevas inversiones de servicios, infraestructuras y equipamientos de todo tipo.

Como ya ha sido mencionado, dentro de los factores que determinan el uso y precio del suelo se encuentra la localización, debido a que el sitio en el que se asienta un predio es inmóvil; no obstante, se ve afectado por el entorno y la posición que ocupa en la estructura urbana que a lo largo del tiempo se ve afectada por procesos de expansión y de modificación de sus componentes, que terminan por transformar las condiciones de localización de los predios, que no es sino una localización relativa.

b) Localización Relativa.

Dentro del espacio geográfico cada elemento se posiciona sobre un área de la superficie terrestre y es gracias a un sistema de coordenadas que es posible localizarlo y definir su localización absoluta que no es sino una medida estática que no permite cambios de posicionamiento.

Por otro lado, la noción de localización relativa define la posición de un elemento con respecto a la de otros elementos o lugares por lo que se considera como dinámica al no cerrar la posibilidad de cambiar su ubicación.

Su definición se da a partir de los lugares elegidos como referencia, de su permanente evolución y de su accesibilidad, tomando en cuenta que dichos parámetros son medidas relacionadas en espacio y tiempo. El término alude al resultado de la acción que consiste

en elegir la localización de un objeto teniendo en cuenta las ventajas relativas que su posición le otorga (Pumain, s/f d).

Dentro del contexto urbano los cambios en la localización relativa pueden favorecer la revalorización del área, o bien, puede acentuar su desvalorización que a su vez incide en el tipo y número de habitantes que no son sino cambios en las densidades de demanda (Kunz, 2003).

La ciudad como espacio dinámico sufre cambios a lo largo del tiempo que desembocan en su crecimiento, acciones como la ampliación de infraestructura vial y de sistemas de transporte, aunado a la dotación y mejoramiento de equipamientos y servicios facilitan la movilidad de sus habitantes además de ayudar a la consolidación de áreas urbanas y a su posterior importancia para el mercado inmobiliario.

c) Mercado Inmobiliario.

Dentro del mercado inmobiliario existen numerosos y diversos participantes los cuales determinan de manera distinta el valor de uso y el valor de cambio del suelo por lo que es importante hacer énfasis sobre cada grupo.

Los inquilinos de las casas, como primer grupo, consumen los diversos aspectos de un inmueble de acuerdo con sus deseos y necesidades. Primeramente el valor de uso de una vivienda está determinado por la situación personal o familiar y por sus cualidades y localización. En cuanto al valor de cambio este comenzará a hacerse presente en la medida en que la vivienda sea utilizada para obtener ganancias, debido a que el inmueble puede ser usado de una mejor manera o modificado con el objetivo pleno de aumentar su valor de cambio (Harvey, 1977).

Como segundo grupo se encuentran los agentes inmobiliarios quienes consiguen beneficios a base de comprar y vender o a base de cobrar un porcentaje por sus negociaciones como intermediarios, trabajando bajo la presión de la competencia, y aumentando el número de transacciones de viviendas para de esta forma expandir su negocio.

Los propietarios actúan siempre teniendo en cuenta el valor de cambio, al tener como estrategia comprar una propiedad para después alquilarla con la finalidad de obtener ganancias a partir de la inversión que se hizo en ella, trayendo como consecuencia la

maximización de sus ingresos normales, o bien, comprar la propiedad pagando una hipoteca que será costeadada gracias a su alquiler que llevará a la maximización del incremento de riqueza. Bajo ambas tácticas el propietario alcanza el adjetivo de profesional al considerar su vivienda como un medio de cambio sin que necesariamente tenga valor de uso de él (Harvey, *op. cit.*).

Al continuar con la definición de los grupos tres son los restantes por un lado los constructores y la industria de la construcción, por otro las instituciones financieras y finalmente las instituciones gubernamentales. Para el primer caso, su intervención se basa en la creación de nuevos valores de uso para otros, para de esta manera conseguir para sí mismos valores de cambio, interesados fuertemente en el crecimiento, en la reconstrucción y en la rehabilitación por lo que poseen fuertes intereses creados en los procesos de suburbanización.

Las instituciones financieras alcanzan su importancia gracias al problema de la vivienda, ya que la financiación de inquilinos propietarios, del desarrollo y de las nuevas construcciones depende en gran medida de los recursos que la banca y de otras instituciones de financiamiento puedan llegar a proporcionar. Este grupo se interesa particularmente en conseguir valores de cambio a través de la financiación de oportunidades de crear o procurar valores de uso basado por el grado de beneficio a alcanzar y del intento de evitar riesgos.

Como último grupo se sitúan las instituciones gubernamentales que crean valores de uso a través de la acción pública ya sea proporcionando viviendas o ayudando a instituciones financieras, a los constructores y a la industria de la construcción con la finalidad de generar valores de cambio, al reducir impuestos, al garantizar beneficios o dilucidando los riesgos (*Ibid*).

A manera de síntesis, cada actor tiene como objetivo alcanzar valores de cambio teniendo medidas distintas para alcanzarlo y ello podría deberse a que lo que para uno es valor de uso para otro es valor de cambio por lo que su concepción se expresa diferentemente.

CAPÍTULO 2. CONTEXTUALIZACIÓN GEO-HISTÓRICA DE LA COLONIA SAN JOSÉ ACULCO, DISTRITO FEDERAL.

En el presente capítulo se asientan los acontecimientos históricos territoriales de carácter fundamental relacionados con el fenómeno de estudio bajo la finalidad de contextualizar el proceso de conformación y/o estructuración de la colonia San José Aculco.

2.1 Creación del Distrito Federal.

La creación del Distrito Federal tras la independencia de México de la corona española, se da gracias a que el congreso proclama bajo el marco de la constitución de 1824 elegir un lugar que sirviera como sede oficial de los Poderes de la Nación, fundándose así con una "...superficie comprendida en un círculo de dos leguas (8,800 metros) de radio con centro en la Plaza Mayor." (Salazar, 2008) la nueva entidad federativa.

Para el año de 1838 el Congreso General expidió una ley en la cual daba forma definitiva al territorio nacional con 24 departamentos en donde el Distrito Federal no era contabilizado; sin embargo, hacia 1853 es nombrado Distrito de México, y la ciudad se convierte en la capital nacional (Contreras, 2001).

Del territorio otorgado inicialmente al Distrito Federal, se le suma el de Tlalpan en 1852 ya que éste pertenecía al Estado de México, de tal manera que el Distrito crece en territorio y en población a razón de una sola decisión gubernamental.

Bajo la constitución de 1857, la ciudad de México es nombrada capital de la federación con la denominación de Estado de Valle, aunque su condición de Distrito Federal no varió, y es durante este año que se fraccionan las primeras colonias (Contreras, *op. cit.*).

Durante el gobierno del presidente Benito Juárez en el año de 1861 el Distrito Federal es dividido en una municipalidad y cuatro partidos, resultando, la Municipalidad de México, el Partido de Guadalupe Hidalgo, Partido de Xochimilco, Partido de Tlalpan y el Partido de Tacubaya, mientras que su territorio sigue incrementándose con la incorporación de algunos distritos del estado de México como son: Chalco, Texcoco, Otumba, Zumpango y Tlalnepantla.

La capital nacional en 1890 se conectó con la frontera norte mediante el ferrocarril; lo que provocó que la economía del Distrito Federal abandonara su vocación agrícola y ganadera pasando a la industrial gracias a la introducción de fábricas.

De 1891 a 1900, el Distrito Federal abarcó un área de 463 millas. Se dividió en la municipalidad de la Ciudad de México, su capital, y cuatro prefecturas con 9 municipalidades. En el año de 1899 se realiza una nueva división territorial por parte del presidente Porfirio Díaz lo que originó siete grandes circunscripciones, subdividiéndose las prefecturas en municipalidades que fueron las siguientes: Municipalidad de México, Guadalupe Hidalgo, Atzacozalco, Tacubaya, Coyoacán, Xochimilco y Tlalpan dentro de la cual se encontraba Iztapalapa.

Por otro lado, en 1916 la Comisión Local Agraria informa sobre la restitución de ejidos reclamados por el pueblo de Iztapalapa pertenecientes a la Hacienda “La Purísima”, convirtiéndose en el primer pueblo del Distrito Federal al que se le restituyeron sus tierras. En el mismo año se considera la inclusión del Distrito como parte integral de la federación, perdiendo su calidad de estado del Valle, y trece años después se convierte en el departamento del Distrito Federal (Contreras, *op. cit.*; Salazar, *op. cit.*).

En 1929 se le divide nuevamente en trece municipalidades, conjuntadas en cuatro de ellas que son: México, Tacuba, Tacubaya y Mixcoac; así como en 13 delegaciones: Guadalupe Hidalgo, Azcapotzalco, Iztacalco, General Anaya, Coyoacán, San Ángel, la Magdalena Contreras, Cuajimilpa, Tlalpan, Xochimilco, Milpalta, Tláhuac e Iztapalapa.

A inicios del año 1943 el programa popular de repartimiento de lotes a colonos para la construcción de viviendas continuó incrementando el número de colonias populares. Un año más tarde las obras públicas se ejecutan preferentemente sobre este tipo de colonias, con pavimentación y ornato.

Hacia 1950 el Distrito Federal aglomeraba prácticamente a toda la Ciudad de México, por lo que tenía la misma población, asimismo, Coyoacán y Azcapotzalco no se habían conurbado al centro de la ciudad (Bataillon, 2008).

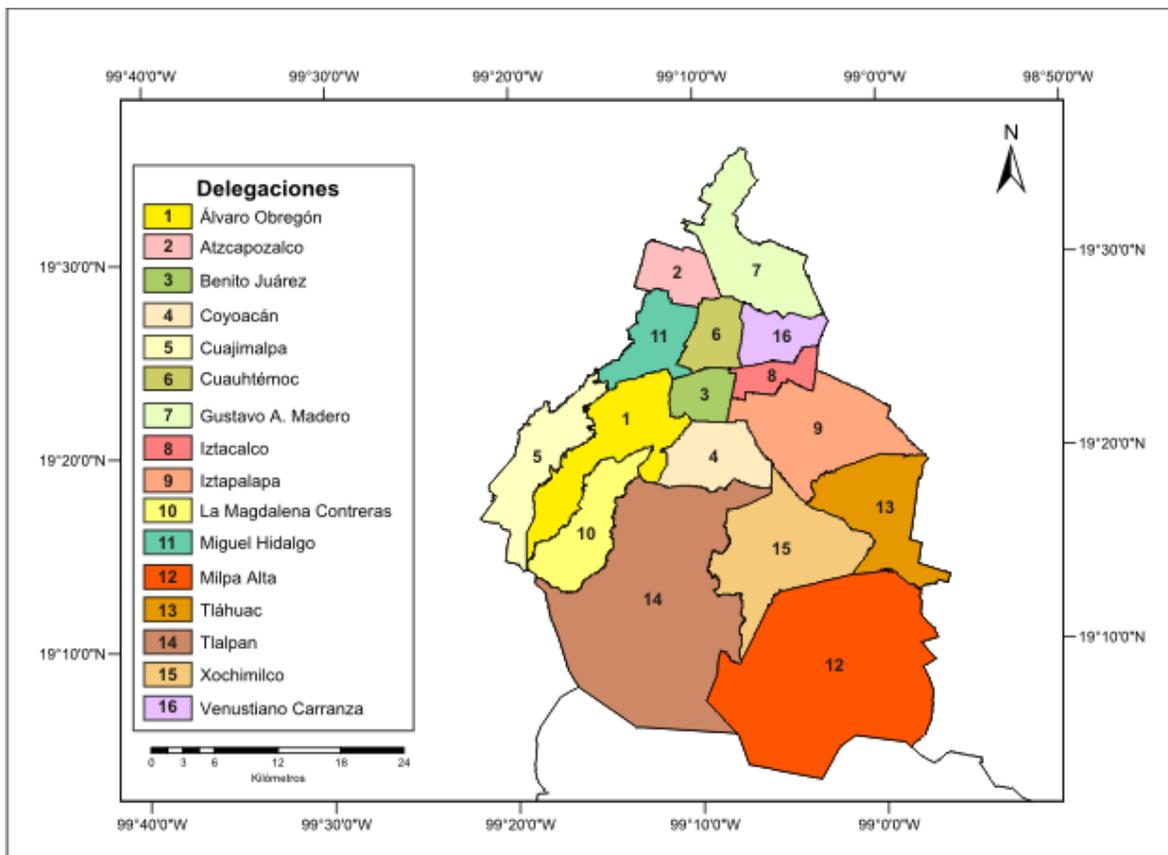
En “...1970 [las tierras ejidales] habían disminuido al 81% con una superficie total de 20,590 has.” (García, *s/f*), reduciéndose así la reserva más importante de tierras baratas por medio de invasiones, fraccionamientos ilegales y/o ventas clandestinas.

Como solución a la expansión urbana que estaba teniendo la ciudad, entró en vigor el llamado Plan Nacional de Desarrollo Urbano con el objetivo de mejorar la red hidráulica, las vialidades, el transporte y la regularización de colonias populares.

El crecimiento de la mancha urbana absorbió muchos pueblos originarios de Iztapalapa, que junto con el cierre de acequias, canales y zanjas, sustituidas por atarjeas permitieron la urbanización de las zonas pantanosas, para posteriormente limitar y extinguir la producción chinampera de la zona (Ramírez, s/f).

En la década de los 70's el Congreso mexicano emitió por medio de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal un decreto en el que equipara a éste con la Ciudad de México, y en 1978 es dividido en 16 delegaciones de acuerdo con sus características geográficas, históricas, demográficas, sociales y económicas resultando las siguientes: Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Benito Juárez, Coyoacán, Cuajimalpa, Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Miguel Hidalgo, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan, Venustiano Carranza y Xochimilco (Contreras, *op. cit.*; de León, 1981) (Figura 2.1, Cuadro 2.1).

Figura 2.1 Delimitación Político-Administrativa del Distrito Federal.



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, 2011

En la actualidad el Distrito Federal ocupa el segundo lugar en cuanto a población con 8,851,080 habitantes y una densidad de población de 5,921 registrando a nivel delegacional los siguientes datos:

Cuadro 2.1 Distrito Federal: población total, 2010.

Delegación	Total de Población (2010)	(%)
Álvaro Obregón	727,034	8.2
Azcapotzalco	414,711	4.7
Benito Juárez	385,439	4.4
Coyoacán	620,416	7
Cuajimalpa de Morelos	186,391	2.1
Cuauhtémoc	531,831	6
Gustavo A. Madero	1,185,772	13.4
Iztacalco	384,326	4.3
Iztapalapa	1,815,786	20.5
La Magdalena Contreras	239,086	2.7
Miguel Hidalgo	372,889	4.2
Milpa Alta	130,582	1.5
Tláhuac	360,265	4.1
Tlalpan	650,567	7.4
Venustiano Carranza	430,978	4.9
Xochimilco	415,007	4.7
Distrito Federal	8, 851,080	100

Fuente: INEGI, 2011

Partiendo de los datos expresados en el cuadro 2.1 la delegación Iztapalapa es quien ocupa el primer lugar en cuanto a número de habitantes seguida por la delegación Gustavo A. Madero, hallando a la delegación Milpa Alta como la de menor jerarquía en cuanto a este indicador.

El número de viviendas particulares habitadas dentro del Distrito Federal es de 2,453, 031, de ellas la casa independiente muestra el 63.6% y el departamento en edificio el 29.5%, de estos tipos el 96.9% cuenta con agua entubada, el 99.0% con drenaje

conectado a la red pública, y el 99.5% con energía pública; por lo que se observa que del total de viviendas en la entidad el 87.1% cuenta con los tres servicios (INEGI, 2011).

Su aportación porcentual al Producto Interno Bruto (PIB) es de 17.6% siendo quien más contribuye a nivel nacional en comparación con los restantes 31 estados. Su inversión pública autorizada en infraestructura urbana fue de 5, 116, 439 mientras que su inversión pública ejercida fue 4, 729, 151 según datos de INEGI (2009).

A pesar de ser un área urbanizada la entidad cuenta con 37 ejidos y comunidades agrarias, registrando 29, 007 ejidatarios y comuneros. El ejido parcelado con uso agrícola acapara el 85.7%, mientras que el no parcelado posee el 14.4%. No obstante, las hectáreas ocupadas para asentamientos humanos alcanzan una extensión de 1,743 has. (INEGI, 2009).

El Distrito Federal como parte de la Ciudad de México ha sufrido junto con el Estado de México e Hidalgo un proceso denominado metropolización a través del cual se llegó a conformar la actual mancha urbana. Dicho proceso demuestra un mayor crecimiento urbano a partir de la década de los treinta, en donde la delegación Iztapalapa se incluye entre el periodo comprendido de 1930 y 1950, a causa de la implantación industrial en el norte de la ciudad (Martínez, 2005).

2.2 Desarrollo de la Delegación Iztapalapa.

Iztapalapa, ya instituida como delegación (aunque desde 1929 ya era catalogada como tal) bajo la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal de 1978, abarca "...una superficie aproximada de 117 kilómetros cuadrados, mismos que representan casi el 8% del territorio de la Capital de la República..." (Gobierno de Iztapalapa, s/f).

Localizada en la región Oriente de la Ciudad de México, la delegación tiene por límites: al Norte, la Delegación Iztacalco y el municipio de Netzahualcóyotl en el Estado de México; al Este, los municipios de los Reyes la Paz e Ixtapaluca, también en el Estado de México; al Sur, las Delegaciones Tláhuac y Xochimilco, y al Oeste, las Delegaciones Coyoacán y Benito Juárez (Gobierno de Iztapalapa, *op. cit.*).

Como herencia prehispánica y colonial Iztapalapa se mantiene dividida en pueblos y barrios, que aunados a las colonias y unidades habitacionales contemporáneas marcan su crecimiento urbano.

Hacia el año de 1928 Iztapalapa sólo contaba con rancherías y pueblos que al pasar de los años significaron ser los núcleos que posibilitaron la incorporación al área urbana de la delegación. Para 1940 su incorporación a la mancha urbana se da por la existencia de 8 barrios (Cuadro 2.2).

Cuadro 2.2 Iztapalapa: Barrios y Pueblos.

Barrios	Pueblos
San Ignacio, Santa Bárbara, San Lucas, San Pablo, La Asunción, San José, San Pedro, San Miguel.	San Andrés Tetepilco, San Juanico Nextipac, Magdalena Atlazolpa, Aculco, Mexicaltzingo, Los Reyes, Cualhuacán, San Andrés Tomatlán, Santa María Tomatlán, Cabecera de Iztapalapa, San Lorezo Tezonco, San Felipe Terremotes, Santa Cruz Meyehualco, San Sebastian Tecoloxtitlan, Santa María Astahuacan, Santa María Astahuacan, Santa Martha Acatitla, San Lorenzo Xicoténcatl, Santiago Acahualtepec.

Fuente: De León, 1981

Debido al crecimiento de la ciudad de México y a la necesidad de expansión industrial promovida por el gobierno, en las décadas de los 40's y 50's Iztapalapa sufre expropiaciones que trajeron como consecuencia el desmembramiento de comunidades, por lo que los ejidos restantes fueron comprados por empresas fraccionadoras. De tal manera que se inicia su transformación urbana por su amplia oferta de suelo barato para la edificación de conjuntos habitacionales y vivienda popular, aunque carentes de infraestructura básica (Bazán, 2001).

Iniciada la década de los 50's comienzan a surgir nuevas colonias como lo son: Sector Popular, Escuadrón 201, Minerva, Héroe de Churubusco, entre otras. Para 1960 las colonias ya instauradas comienzan a crecer y nacen otras como son: Los Cipreses, Jardines de Churubusco y Vicentina, sólo por mencionar algunas que no obedecen a ningún tipo de jerarquía sino a la disponibilidad de los datos (Bazán, *op. cit.*).

Finalizados los años 60's Iztapalapa reduce su crecimiento horizontal debido a la ausencia de permisos por parte de la administración del Distrito Federal hacia la creación de nuevos fraccionamientos y por la falta de transporte adecuado; sin embargo, surgen colonias como la unidad habitacional Santa Cruz Meyehualco y San Felipe Terremotes (García, s/f).

Asimismo, se incentivan las oleadas de migrantes en la delegación procedentes del Estado de México, Oaxaca, Puebla, Michoacán, Guerrero, y también en el resto de la Ciudad. Los nuevos habitantes adquirieron, vía ejidatarios, convertidos en fraccionadores, terrenos abaratados y sin ningún tipo de servicios, lo que provocó la reducción de áreas naturales y agrícolas. La población comienza a ubicarse en forma desordenada y dispersa, sin ningún tipo de control, al no tener delimitada cada vivienda.

Sobre la década de 1970, la delegación a pesar de haber presentado un crecimiento poblacional significativo también registra una baja en su nivel de consolidación urbana, a pesar del desarrollo de fraccionamientos y de promociones habitacionales promovidas por el Estado, debido a la deficiencia e incluso ausencia de servicios y equipamiento que inciden sobre la calidad de vida de la población (Bazán, *op. cit.*; Contreras, 2001).

En materia predial se comenzaron a otorgar gran cantidad de títulos de propiedad, ya que según los cálculos para 1976 la mitad de los predios del Distrito Federal estaban sin registrar. También, surgieron dentro de la delegación numerosas unidades habitacionales.

La urbanización de los ejidos, en muchos casos, nació mediante la creación de fraccionamientos clandestinos. La mayor parte de las viviendas son de tipo popular y unifamiliar, además se fueron conformando grandes conjuntos habitacionales sobre todo en la zona oriente, a su vez esto originó uniones de colonos, como son Unión de Colonos de San Miguel Teotongo, colonias Ricardo Flores Magón y Emiliano Zapata, Asociación Democrática de Colonos de Iztlahuacán, Ampliación Santiago Acahualtepec, San José Aculco, Comuna de Santo Domingo, Guayamilpas y Unión popular de colonos, todas ellas conjuntadas por la Coordinadora Nacional del Movimiento Urbano Popular (Conamup) en su zona oriente (Ramírez, 1986; Salazar, 2008).

En 1982, se inaugura la Central de Abasto dentro de la delegación posterior a la expropiación de la zona denominada Chinamperías. Aunado a ello, se consolida el

crecimiento urbano en Iztapalapa con la creación y ampliación de colonias, como El Triunfo, Nueva Rosita, Paseos de Churubusco, entre otras (Contreras, *op. cit.*).

Es sobre la misma década que inicia una nueva ola migratoria de población de escasos recursos, provenientes del interior del país, encontrando en Iztapalapa una zona rica en terrenos libres derivados de la desecación, por lo cual comenzaron a asentarse sobre ellos, dando inicio a la conformación de la delegación como área de asentamientos irregulares y colonias populares (Instituto ciudadano de Estudios sobre la Inseguridad A. C., *s/f*).

Para 1990, el proceso de urbanización en Iztapalapa culmina con la completa integración de las Chinamperías y las laderas del Cerro de la Estrella, dando paso a lo que actualmente se conoce como zona de asentamientos residenciales (en lo que anteriormente fungía como haciendas o como tierras comunales expropiadas), colonias populares (sobre terrenos invadidos públicos y privados), y viviendas en terrenos fraccionados legalmente, que en cada uno de los casos alberga viviendas de interés social y clase media.

En materia de regularización de la tenencia de la tierra se decretó por orden gubernamental la expropiación de 27 mil predios, en los 8 barrios de Iztapalapa; dando lugar a la escrituración de 43 colonias.

Por otro lado, se construyeron nuevas vías de comunicación y transporte como ejes viales, el Anillo Periférico, y la línea ocho del Sistema Colectivo Metro en 1994 con ocho de sus estaciones dentro de la delegación. En la actualidad, los viejos barrios y pueblos coexisten con más de 512 colonias y 200 unidades habitacionales, mientras que la Central de Abasto sigue siendo el principal centro mayorista con cientos de visitantes diarios que acuden a realizar transacciones comerciales, empleando a gran cantidad de población (Cota, 1997; Instituto ciudadano de Estudios sobre la Inseguridad A. C., *op. cit.*).

Para el año 2000, Iztapalapa cuenta con una densidad de 4.3 ocupantes por vivienda, los estratos medios y altos residen en colonias del poniente, pero su principal problema consiste en la presión que ejerce la población por demanda de suelo y vivienda barata. Aún en la actualidad los asentamientos irregulares son uno de sus problemas puesto que

atentan contra zonas dedicadas a la preservación ecológica de la sierra de Santa Catarina y del Cerro de la Estrella (Zicardi, 2000).

Sobre el mismo año, la población de la delegación fue de 1, 773, 343 habitantes lo que representó aproximadamente el 20.60% de la población total del Distrito Federal. Iztapalapa ha representado desde décadas posteriores un crecimiento poblacional significativo lo que la obliga a presionar por si sola una fuerte demanda en infraestructura y equipamiento. Su tasa de crecimiento en los periodos comprendidos de 1960-1970 fue de 6.8% mientras que de 2005-2010 fue de -0.0 reconociéndose un cambio significativo (Cuadro 2.3).

Cuadro 2.3 Iztapalapa: evolución de población.

	1960	1970	1980	1990	1995	2000	2005	2010
Población Iztapalapa	254,355	522,095	1,494,111	1,490,499	1,696,609	1,773,343	1,820,888	1,815,786
Tasa % anual		6.8	18.2	-15.4	2.5	0.8	0.5	-0.0
Población Distrito Federal	4,870,876	6,874,165	8,831,079	8,235,744	8,489,007	8,605,239	8,815,319	8,846,752
Tasa % anual		3.4	2.4	-1.3	0.6	0.2	0.4	0.0

Fuente: INEGI, 2005; Rosales, Castañeda; Chías, *et al*, 2005

Con base en el Cuadro 2.3, Iztapalapa crece poblacionalmente en cada periodo lo que indica que fue asiento de numerosas familias provenientes tanto de las delegaciones centrales como de otras entidades federativas. La delegación durante los años noventa compartía junto con el Distrito Federal una tasa negativa de crecimiento, para en años posteriores reducirse de manera casi similar, aunque en el año 2010 Iztapalapa vuelve a tener un crecimiento negativo.

El agotamiento de la reserva territorial de la delegación es un hecho, la falta de espacio para alojar nuevas colonias provoca mayor demanda en infraestructura y servicios de transporte para la población residente que se ve inmiscuida en un notable proceso de densificación.

La consolidación urbana de Iztapalapa se basa principalmente por las características de construcción de la vivienda así como del acceso a los servicios, que traen consigo desafíos en cuanto a mantenimiento y reorganización urbana de la delegación (Rosales, Castañeda; Chías, *et. al.*, 2005).

Hacia el año 2005, la CORETT realizó la regularización de 1,810 hectáreas al expropiar 67,856 lotes, mientras que la Dirección General de Regularización Territorial del Distrito Federal tenía en proceso de regularización 27 asentamientos en predios de propiedad privada con una superficie de 138 hectáreas (Secretaría de Desarrollo Social, 2010).

Según datos censales, el número de hectáreas por vivienda oscila entre 3 y 5 integrantes, concentrándose el 64.39% de las viviendas, en donde una importante proporción de ellas se encuentran habitadas por más de seis integrantes que representan el 18.37% total, aunado a la existencia de más hogares que viviendas, particularizadas con un 73.37% en propiedad y 16.85% en alquiler.

Al tomar en cuenta el número total de población (1,804,996 hab.) y el número de viviendas (441,334) como promedio se tendría un 4.08 de personas por vivienda lo que demostraría cierto hacinamiento frente a la media de ocupación de vivienda del Distrito Federal, que es de 3.81.

En la actualidad la delegación se divide por 8 barrios, cuatro pueblos y 49 colonias, dentro de las cuales se localiza al nororiente de ella la Colonia San José Aculco, área de estudio de la presente investigación de la cual se hablará más adelante.

2.3 Incorporación de la Central de Abasto a la Colonia San José Aculco.

Bajo el objetivo oficial de lograr un sistema racional de comercialización de productos en beneficio del productor y del consumidor se inicia la construcción en 1981 de lo que se considera como el centro de comercialización más grande del mundo, la Central de Abasto (CEDA).

Desde 1970 se desincorporan del dominio público los terrenos ubicados dentro de la delegación Iztapalapa, conocidos como chinamperías, siendo desecadas y expropiadas las denominadas “chinampas cortas”³ con el fin de asentar sobre ellas a la nueva central de comercio y abastecimiento de la Ciudad de México, que comenzó a funcionar en el año de 1982. La expansión de la mancha urbana y la creciente necesidad de infraestructura

³ Ávila y López (2004) Video Documental “Chinampas por asfalto”.

dentro del Distrito Federal trajeron como consecuencia el uso de áreas rurales, en este caso de las ya nombradas chinampas, que perdieron su función agrícola y de abasto (Cota, 1997).

La construcción de la nueva Central requirió de 327 hectáreas de chinamperías de la colonia Ejidos del Moral. “Se integró con 14 zonas para urbanizar 2 millones de metros cuadrados y, en 600 000 m², construir el inmueble.” (Conde, 2001).

Los antecedentes históricos del comercio mayorista en ciudad de México se dan desde épocas precoloniales con el llamado *tianquiztli*, sucedido por el mercado del Parián y del Volador durante la colonia, y ya en épocas actuales por el mercado de La Merced como referencia directa de la Central de Abasto.

La CEDA desde el punto de vista de los servicios y el comercio constituye el mayor mercado mayorista de todo el país, y es en ella donde se establecen los precios de los productos perecederos al considerar su captación, almacenamiento, venta y distribución. Es administrada por un Fideicomiso vigente durante 99 años, y mantiene relaciones comerciales de importación y exportación de productos con diferentes países, lo que la ha llevado a generar anualmente 8 mil millones de dólares (León, 2000).

Esta obra es visitada por “...empresas que proveen de mercancías a los comerciantes mayoristas; también acuden compradores medio mayoristas que surten a restaurantes, hoteles, tianguis, mercados públicos y tiendas de barrio.” (FICEDA, a *s/f*). De igual manera aunque en menor escala las amas de casa realizan sus compras para sus hogares llegando a alcanzar ahorros hasta del 60% según estimaciones de las autoridades del complejo comercial.

Como indicadores básicos la Central de Abasto cuenta con 327 ha. de las cuales 304 son áreas construidas, opera con un volumen de 30 mil toneladas de alimentos y productos básicos, cuenta con una capacidad instalada de almacenaje de 122 mil toneladas y es visitada diariamente por 350,000 personas, además de estimarse que tiene un valor de operación comercial de compra y venta de 9 mil millones de dólares anuales, así como de generar 70,000 empleos directos (FICEDA, a *op. cit.*), (Figura 2.2).

Las bodegas fueron vendidas a los mayoristas del mercado de La Merced, lo que resulto distinto para los locatarios del mercado de Flores y Hortalizas inaugurado en 1988 a quienes sólo se les presta el espacio que ocupan.

Asimismo, hacia el año de 1991 abre sus puertas el mercado de Pescados y Mariscos⁴, albergando a los comerciantes provenientes del Mercado de la Viga, el cual se instala en una superficie de 90,000 m² albergando 202 bodegas de mayoreo, 55 de menudeo y 165 locales comerciales, trabajando diariamente un promedio de 387 locatarios entre los que se encuentran comercializadores al menudeo, medio menudeo y mayoreo (Echánove, 2002; Seafoof Today, 2008).

Figura 2.2 Central de Abasto de la Ciudad de México, 2011.



Fuente: Google Earth, 2011

La CEDA tiene una ubicación aparentemente planeada por las autoridades por tener "...cercanía a los centros de producción y consumo, y por contar con vialidad apropiada, susceptible de incrementarse en el corto plazo."(DDF-CODEUR, 1982, en Echánove, *op. cit.*) que también mantiene los límites del complejo que son al norte Canal de Tezontle, al sur eje 6 Sur, al este avenida Rojo Gómez, y al oeste avenida Río Churubusco.

Por otro lado, el incremento de bodegas es resultado de la subdivisión y arrendamiento o traspaso de las bodegas inicialmente pertenecientes al sector público y social, por lo que

⁴Según las autoridades de la Central de Abasto la zona denominada La Nueva Viga no pertenece al complejo comercial a pesar de que varias fuentes escritas la sitúan como parte de él; sin embargo, para la presente investigación sí se considera como tal.

puede ser considerada en la actualidad como un mercado de abasto de corte privado (Echánove, *op. cit.*).

La Central de Abasto cuenta con aproximadamente 2,000 bodegas; 1,500 locales comerciales, una estación de transferencia de basura con una capacidad de 2,000 toneladas diarias, estacionamientos aéreos; frigorífico Público; gasolineras; medios de comunicación internos, servicios médicos, bancarios y de telecomunicaciones, canchas deportivas, albergue DIF, Centro de Apoyo al Menor Trabajador, Centro Cultural Bodega del Ate, bancos de alimentos que llevan por nombre “Sólo por ayudar” y “Alimentos para todos”, además de presentar dentro de su territorio con restaurantes, refaccionarias, hoteles entre otras obras de infraestructura que darían la apariencia de constituir una pequeña ciudad (León, *op. cit.*).

2.4 Importancia de la Central de Abasto del Distrito Federal.

La Central de Abasto del Distrito Federal inició sus actividades dirigidas hacia el abastecimiento de los grandes mercados del país, a pesar de ello, actualmente es visitada por un considerable número de minoristas, por lo que puede considerarse como un centro al por menor; sin embargo, su importancia económica no ha disminuido pues ningún otro mercado de su tipo iguala su movimiento económico, ejemplo de ello es que de “...este mercado se abastecen las principales ciudades del sur y sureste del país, desempeñando el papel de ser un gran centro re-expedidor de mercancías.” (Garza, 2009).

La CEDA es un punto de limpieza, selección y reempaque de los productos que vienen del campo, y sus comerciantes mayoristas no sólo fungen como compradores sino que intervienen en la producción y en la agroindustrialización de los productos, su principal objetivo es garantizar el abasto de productos hortofrutícolas, reduciendo la intermediación y propiciando a su vez la comercialización directa de productores (Conde, *op. cit.*; Echánove, *op. cit.*).

Además de lo anterior, influye en el resto de las centrales de abasto, específicamente en la de Monterrey y Guadalajara, con la conformación de precios al productor y al mayoreo, así como con los volúmenes de producción y distribución (Morales, 2004). Aunado a lo anterior, la Central de Abasto es el núcleo del sistema de abasto, pues aproximadamente entre el 15 al 20% del volumen de productos que ingresan es reexpedido a otros complejos comerciales y ciudades del interior del país como son Tijuana, Ciudad Juárez, Mérida, Cancún, Monterrey, Guadalajara, Veracruz, Acapulco y Puebla (Romero, 1998).

Con base en lo anterior, se denomina turismo de los alimentos a los trayectos innecesarios que los productos realizan antes de llegar al consumidor, en el caso específico de la CEDA muchos de los comestibles son reexpedidos ya que resulta ser más rentable para el consumidor foráneo acudir al complejo comercial que a la zona de producción a causa de la diversidad de productos y la venta a medio mayoreo a pesar de que en algunos casos el comprador resida en el mismo sitio en el que se produce (Romero, *op. cit.*).

Las principales regiones que abastecen al complejo comercial se dividen en tres que son: Noroeste (Sinaloa, Sonora y Baja California), Centro (Michoacán, Guanajuato, Querétaro, Hidalgo, Puebla y Veracruz) y Norte (Zacatecas, Coahuila y Chihuahua) (Gasca, 1995).

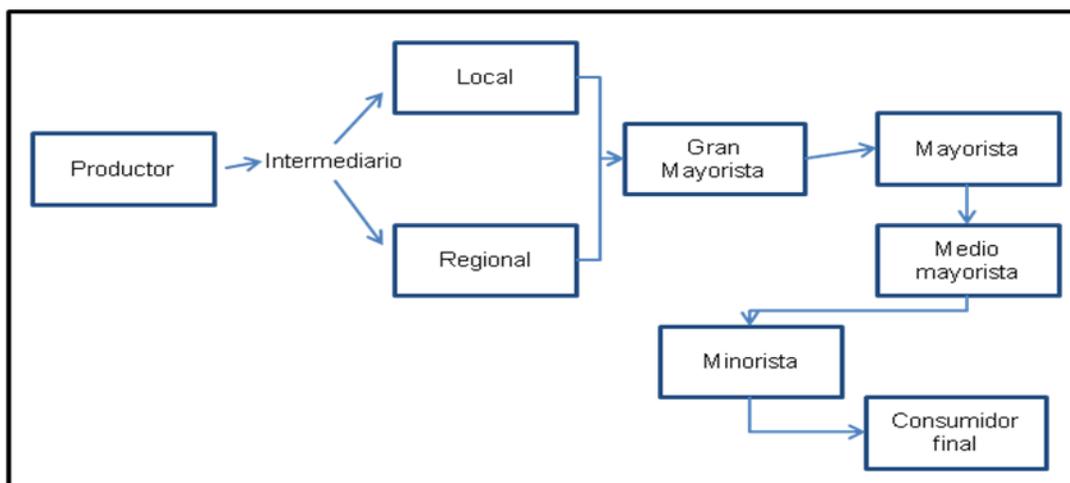
A nivel Ciudad de México la Central de Abasto alcanza un área de influencia que la abarca casi en su totalidad y es a causa de que se han consolidado sus principales intermediarios tanto regionales como metropolitanos apoyados por operaciones comerciales centralizadas.

Uno de los aspectos de mayor relevancia que la CEDA ha logrado evitar ha sido el desabasto de productos, a excepción de los comestibles de temporada, el complejo comercial desarrollo un proceso de complementariedad estacional entre las regiones productoras del país, pues al terminar la producción de un producto en una zona inicia en otra (Romero, *op. cit.*).

Los principales agentes que intervienen en la comercialización de productos de la CEDA son cuatro los cuales se dividen según el volumen de mercancías que manejan por lo que resultan: los *grandes mayoristas* que tienen como mínimo volumen de venta la carga de un camión; los *mayoristas* que venden no menos de una tonelada de mercancía; los *medio mayoristas*, con ventas que van de la media e incluso una tonelada y finalmente los *minoristas* quienes compran por caja, bulto o kilo.

En resumen, el proceso de comercialización que promueve la Central de Abasto se inicia con un productor que vende al intermediario local y/o regional quienes a su vez traspasan la mercancía a un gran mayorista el cual dota de productos al mayorista quien vende al medio mayorista y este a su vez abastece al minorista quien lleva el producto al consumidor final a través de mercados locales, tianguis, concentraciones comerciales y tiendas de autoservicio (Villaseñor, 1995); (Figura 2.3).

Figura 2.3 Central de Abasto de la Ciudad de México: proceso de comercialización de alimentos.



Fuente: Elaboración propia con base en Romero, *op. cit.*

2.5 Características socioeconómicas de la Colonia San José Aculco.

La colonia San José Aculco, situada al noroeste de la delegación Iztapalapa cuenta con una extensión territorial de 25.85 ha., surge como colonia popular incorporándose a la estructura urbana de la ciudad de México en el periodo de 1970-1980 (Bazán, *op. cit.*) con servicios escasos, pero beneficiada sobre éste respecto con la creación de la Central de Abasto, y consecuentemente con la ampliación de la calzada del Moral y con el entubamiento del Río Churubusco (Jefatura del Gobierno del Distrito Federal, 2003).

Según algunos pobladores la colonia era parte de la colonia Aculco asentada hacia al poniente de San José Aculco; sin embargo, fueron separadas por la construcción de la Avenida Río Churubusco en el año de 1967. En sus inicios el área de estudio sólo contaba con muy pocas viviendas construidas de manera precaria, con campos deportivos improvisados y hornos dedicados a la producción de ladrillos propiedad de algunos comuneros⁵.

Fue fundada aproximadamente en 1949 por los denominados chinamperos quienes se asientan bajo el consentimiento de las autoridades al prestarles el área para la construcción de sus hogares; no obstante, debido a su irregularidad surgieron problemas tanto con el Departamento del Distrito Federal como con la Procuraduría de Colonias,

⁵Información recaba a través de los testimonios de los residentes de San José Aculco

quien realiza a causa de presiones comuneras, reacomodos en 1974 en la zona norte de la colonia, readaptando 220 familias que fueron capaces de acreditar su antigüedad.

Hacia el año 1972, la colonia contaba con una extensión territorial de 2.5 km² según el plano levantado por la Procuraduría de Colonias en el año antes mencionado; limitando hacia el Norte por Avenida Apatlaco, y al este y sureste por Río Churubusco. Registrando 1,200 lotes y un aproximado de 500 familias (Oliver, Valle y Núñez, 1979).

Para 1979, la población se componía por 3,376 habitantes conformando 627 familias con una densidad de población de 1,350 hab/Km², agrupados en su mayoría por familias nucleares.

En materia de servicios en la vivienda, la mayoría de las familias de San José Aculco no tenían acceso a energía eléctrica regularizada; las calles gozaban con alumbrado público aunque deficiente; el agua potable era insuficiente y se abastecía a través de 16 hidrantes públicos y una cisterna (Oliver, Valle y Núñez, *op. cit.*); (Figura 2.4).

Figura 2.4 Colonia San José Aculco: servicios públicos en San José Aculco, 1979.



Nula pavimentación
Calle Francisco I. Madero



Cisterna
Calle Francisco Villa e Ignacio Allende

Fuente Oliver, Valle y Núñez, 1979.

La pavimentación al interior de la colonia era prácticamente nula, lo que entorpecía el acceso de transporte público y privado; además de carecer de drenaje pluvial, de escuelas y centros de recreación (Figura 2.5).

Figura 2.5 Colonia San José Aculco: servicios públicos, 1979.



Hidrante público
Callejón Porfirio Díaz



Cableado Público
Calle Francisco Villa y Abasolo

Fuente: Oliver, Valle y Núñez, 1979.

Las condiciones del área de estudio eran de notable precariedad, su situación de irregularidad auspiciaba la carencia en servicios públicos lo que dificultaba el bienestar social y consecuentemente el desarrollo de la colonia (Figura 2.6).

Figura 2.6 Colonia San José Aculco: comercios, 1979.



Miscelánea



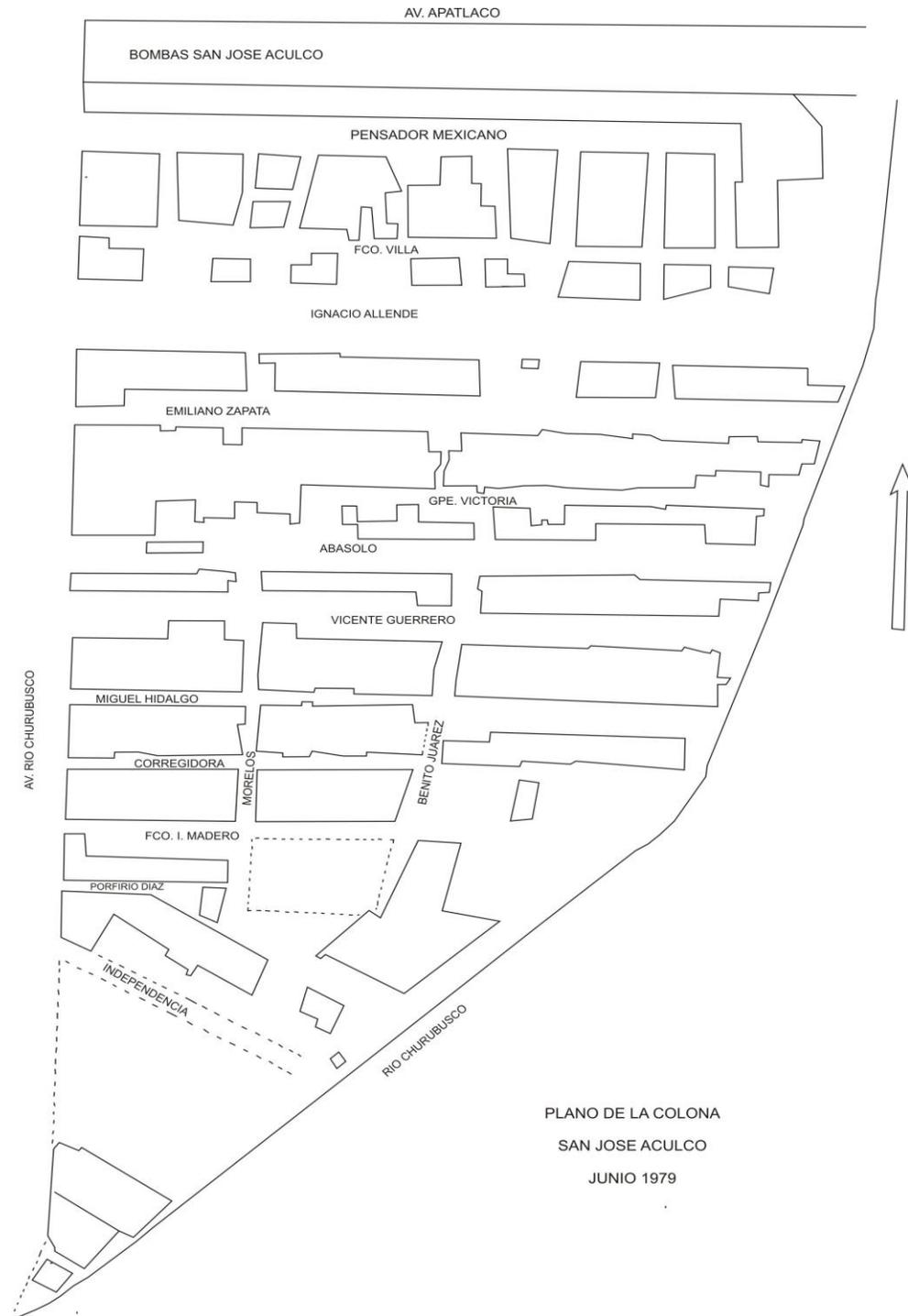
Tortillería

Fuente: Oliver, Valle y Núñez, 1979.

A pesar de las carencias antes mencionadas, los pequeños comercios comienzan a hacer presencia mediante la venta de productos de uso primario que evitaban grandes desplazamientos pues el mercado más cercano estaba ubicado aproximadamente a 370

metros; requería para ser visitado el cruce de la avenida Río Churubusco, acción que en ocasiones dificultaba su acceso por no existir ningún puente peatonal.

Figura 2.7 Colonia San José Aculco, 1979.



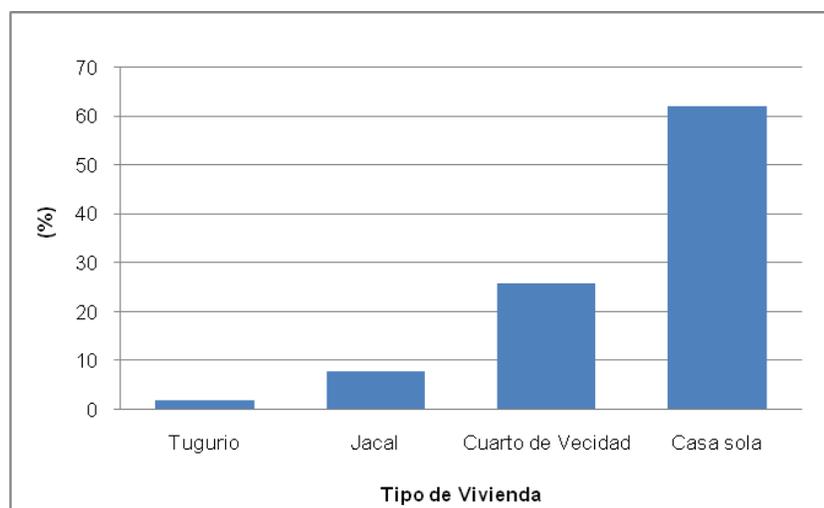
Fuente: Oliver, Valle y Núñez, 1979.

Por otro lado, la disposición de las calles de norte a sur se dio de la siguiente forma: Pensador Mexicano, Francisco Villa, Ignacio Allende, Emiliano Zapata, Guadalupe Victoria, Abasolo, Vicente Guerrero, Miguel Hidalgo, Corregidora, Francisco I. Madero, Callejón de Porfirio Díaz e Independencia. Mientras que de oriente a poniente aparecían: Río Churubusco, Benito Juárez, José María Morelos y Avenida Río Churubusco (Figura 2.7)

En materia poblacional, el 72.1% de la población residente era originaria de otro Estado en donde el más representativo fue el Estado de México, mientras que los originarios del Distrito Federal ocupaban el 27.9%. Por otro lado, el 76% llevaba 5 años residiendo dentro de la colonia, el 18% de 1 a 5 años, y el 6% restante menos de un año.

Con respecto a las viviendas el 62% constituye casas solas y el 26% cuarto de vecindad, además de jacales y tugurios con porcentajes menores. El material utilizado para su edificación en su mayoría fue tabique o block en un 88%, en un 8% madera, y con un 2% respectivamente, desecho y lámina (Oliver, Valle y Núñez, *op. cit.*); (Figura 2.8).

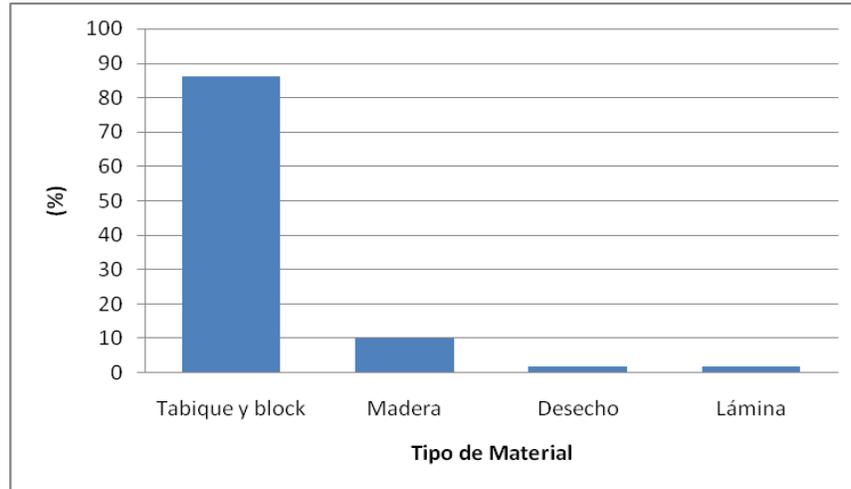
Figura 2.8 Colonia San José Aculco: tipo de vivienda, 1979.



Fuente: Oliver, Valle y Núñez, 1979.

La relación entre casas solas y materiales durables se da de manera directa pues es sobre ellas en donde recaen los primeros indicios de consolidación habitacional, pero que al carecer de servicios básicos y de materiales durables en su plenitud aún no se puede asegurar que dicho proceso urbano se hacia presente y mucho menos que apoyara a la consolidación de la colonia (Figura 2.9).

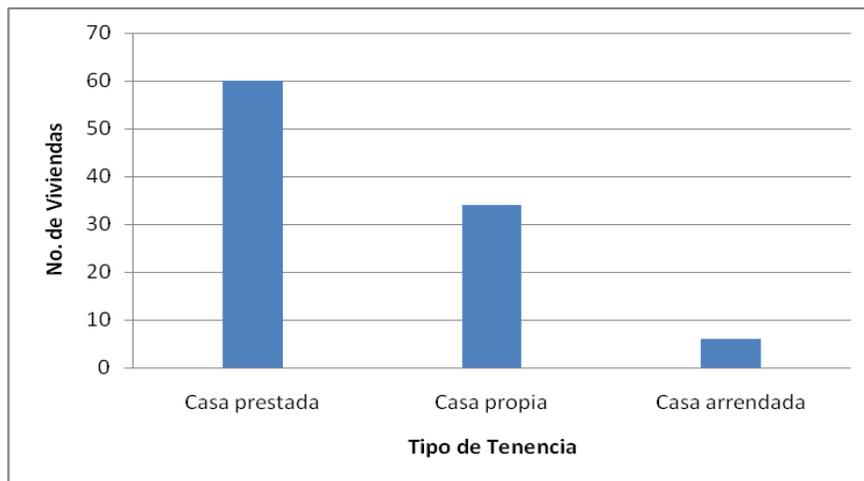
Figura 2.9 Colonia San José Aculco: tipo de material en la vivienda, 1979.



Fuente: Oliver, Valle y Núñez, 1979.

A pesar de que eran tierras de propiedad federal algunos colonos aseguraban ser dueños de los predios al afirmar haber pagado a los chinamperos por los terrenos; aún así, se obtuvieron los siguientes porcentajes: 34% de familias con casa propia o que creían ser dueños, 6% con casa arrendada, y 60% con casa prestada o cuidada (*Ibid*); (Figura 2.10).

Figura 2.10 Colonia San José Aculco: tenencia de la vivienda, 1979.



Fuente: Oliver, Valle y Núñez, 1979.

Es notable que el porcentaje mayor sea el de casa prestada o cuidada lo que pudiera estar obedeciendo a que las personas al carecer de títulos de propiedad o de algún

documento que los acreditara como dueños preferían asegurar que el inmueble no les pertenecía con la finalidad de evitar algún problema legal (Figura 2.11).

Figura 2.11 Colonia San José Aculco: tipo de vivienda, 1979.



Características de la Vivienda
Calle Pensador Mexicano

Fuente Oliver, Valle y Núñez, 1979.

Bajo la denominada Unión de Colonos de San José Aculco se comienza una lucha por el espacio, siendo líderes de este movimiento la Sra. Rosa Ma. Ortiz y el Sr. Víctor Medrano, quienes pugnaron por la repartición de lotes (Oliver, Valle y Núñez, *op. cit.*).

En el año de 1981 se inician las obras para la construcción de la Central de Abasto cuyo eje central mide 2 mil 250 metros, afectando a 1,650 familias quienes vivían en lo que fue la última región agro- hidráulica de Iztapalapa (Diario “La Prensa” 22 de Abril de 1980; citado en Gutiérrez, 2004).

Sobre el año citado anteriormente se establece en la frontera norte del área de estudio la planta de bombeo de aguas residuales con una extensión de 42,163 m² la cual dentro de su territorio cuenta con campamentos de campo dedicados al mantenimiento de las redes primarias del drenaje de la delegación Iztacalco e Iztapalapa, así como con oficinas administrativas.

Hacia 1982 la colonia limita al norte por Avenida Apatlaco, al este por Río Churubusco o eje 4 Oriente, al oeste por avenida Río Churubusco y al sur con la Privada Prolongación Aculco, y es en este año en que también inicia actividades la Central de Abasto (Figura 2.12).

de agua la mayoría de los predios contaban con el servicio, pero no dentro de las viviendas sino en el lote, mientras que la introducción de drenaje pluvial se dio de manera lenta (Morales y Valle, *op. cit.*); (Figuras 2.13 y 2.14).

Figura 2.13 Colonia San José Aculco: servicios públicos, 1982.



Introducción de drenaje



Alumbrado público

Fuente: Morales y Valle, 1982

Las viviendas en su mayoría contaban con tres cuartos utilizados para diversas actividades a la vez, en donde un 75% contaban con cocina separada, y en un 98% con baño independiente.

Figura 2.14 Colonia San José Aculco: características de la vivienda, 1982.



Fuente: Morales y Valle, 1982

A pesar de que las paredes eran en su mayoría constituidas por paredes de ladrillos, los techos continuaban siendo de materiales precarios como lámina lo que dificultaba su crecimiento vertical y su consolidación de tal manera que las habitaciones de un sólo nivel

alcanzaban un mayor porcentaje respecto a las de dos niveles que ya comenzaban a figurar.

Figura 2.15 Colonia San José Aculco: características de la vivienda, 1982.



Fuente: Morales y Valle, 1982

Las calles continuaban sin asfalto en su totalidad y sin alcantarillado, pero comienzan a incrementarse los comercios ascendiendo a 21 los de mercancía variable, a siete las tiendas de abarrotes, los tendejones a nueve y en menor medida pero no por ello menos importantes: dos tortillerías, una tlapalería, una bonetería, una papelería, que en conjunto exhiben la necesidad de la población residente por consumir sin realizar largos traslados (Figuras 2.15 y 2.16).

Figura 2.16 Colonia San José Aculco: condiciones de las calles, 1982.



Fuente: Morales y Valle, 1982

A lo largo del proceso de consolidación de la colonia ha habido diferentes reubicaciones de familias efectuándose la última en 1981 por parte de la Delegación Iztapalapa, aunado

a ello se alinearon las calles y se formaron 15 manzanas nuevas que sumadas a las existentes resultaron 51 (Morales, Valle, *op. cit.*).

Hacia el año de 1987 el uso de suelo predominante era el habitacional y se permitían cuatro niveles máximos de construcción incluida la planta baja, predominando la vivienda unifamiliar o plurifamiliar, con usos complementarios a ésta como servicios básicos y equipamiento de barrio (Gobierno de Iztapalapa, 1997).

En el año de 1989 la población asciende significativamente al contabilizar 5,501 habitantes conjuntados por 1,149 familias con una densidad de población de 2,200.4 hab/Km², a lo largo de las anteriormente mencionadas 51 manzanas (Morales, Valle, *op. cit.*). Aunque ninguna de las fuentes consultadas lo establezca, y cuidando la veracidad de la afirmación, la densidad de población revela que el territorio se restablece a 2.5 km².

En cuanto a su distribución la colonia se compone de norte a sur por las calles: Pensador Mexicano, Bibliotecarios, Cosmógrafos, Diplomáticos, Abasolo Norte, Abasolo Sur, Embajadores, Estetas, Etnógrafos, Gerentes, Porfirio Díaz, Privada Aculco. Hallando de oriente a poniente: Canal de Río Churubusco, Benito Juárez, Morelos, y Avenida Río Churubusco.

Los servicios públicos aumentan, el alumbrado público alcanza a la mayoría de las calles, la energía eléctrica legal ocupa el 70% de las viviendas, el agua intradomiciliaria figura en un 99% de presencia, y sólo un 1% de carencia en drenaje. Las viviendas son construidas en un 98% de concreto con tan sólo un 2% de techo de lámina, el número de cuartos es de cuatro en un 30%, y el 78% de ellas contaban con cocina independiente (*Ibid*); (Figura 2.17).

El tejido urbano comienza a declarar distintos usos de suelo dentro de los cuales el habitacional ocupa la mayor presencia, seguido por el comercial y servicios y por último el equipamiento, por lo que se cuenta con un tiradero ubicado en avenida Apatlaco, una iglesia católica, cuatro tendejones, cinco misceláneas, dos expendios de pan, tres estéticas, tres talleres mecánicos, un taller de cambio de aceite, seis tiendas de abarrotes, cuatro tortillerías, tres pollerías, una lechería (CONASUPO), tres herrerías, dos locales dedicados a la reparación de zapatos, una farmacia, tres ferreterías, una vulcanizadora, un local de venta de material para construcción, tres fondas, un taller de pintura para automóviles, una casa de pintura, dos escritorios públicos, dos fotostáticas, una

planchaduría, un expendio de jugos y tortas y una imprenta, que salvo en el equipamiento los usos se declaran mixtos (habitacional-comercio y habitacional-servicio) al compartir un mismo inmueble (Morales y Valle, *op. cit.*).

Figura 2.17 Colonia San José Aculco: servicios públicos, 1989.



Pavimentación
Calle Sociólogos



Alumbrado Público
Etnógrafos

Fuente: Morales y Valle, 1989.

Por otro lado es también sobre este periodo que algunas calles cambian su toponimia de las cuales se pueden mencionar los siguientes:

Cuadro 2.4 Colonia San José Aculco: cambio de nomenclatura en las calles, 1989.

Nombre original	Nombre de cambio
Pensador Mexicano	Analistas
Abasolo Norte	Oncólogos
Abasolo Sur	Ecólogos
Porfirio Díaz	Moralistas y Legistas
Independencia	Neumatólogos
Privada Aculco	San José Aculco

Fuente: Morales y Valle, 1989.

La vivienda en el año 1989, entendida como edificación organizada en un nivel o varios que aloja a un número indeterminado de personas, comenzaba a compartir un uso distinto al original al contar algunas de ellas con comercios y servicios como ya ha sido apuntado con anterioridad, así como con cuartos dedicados a la renta. Su estructura carecía de diseño arquitectónico pero los materiales con los que eran edificadas revelaban el abandono de materiales perecederos para dar paso al uso de materiales durables.

En materia de servicios estos comienzan a generalizarse dentro de las viviendas por lo que la red pública de agua las abastece en su mayoría no sólo en el lote sino dentro de ellas, sucediendo lo mismo con el drenaje.

En un muestreo realizado por el Centro de Salud “San José Aculco” en dónde se encuestaron 50 habitaciones surgieron los siguientes resultados:

Cuadro 2.5 Colonia San José Aculco: servicios en la vivienda, 1989.

Servicios dentro de la Vivienda	No. de Viviendas
Con cocina exclusiva	39
Con agua entubada	46
Con drenaje conectado a la red pública	48

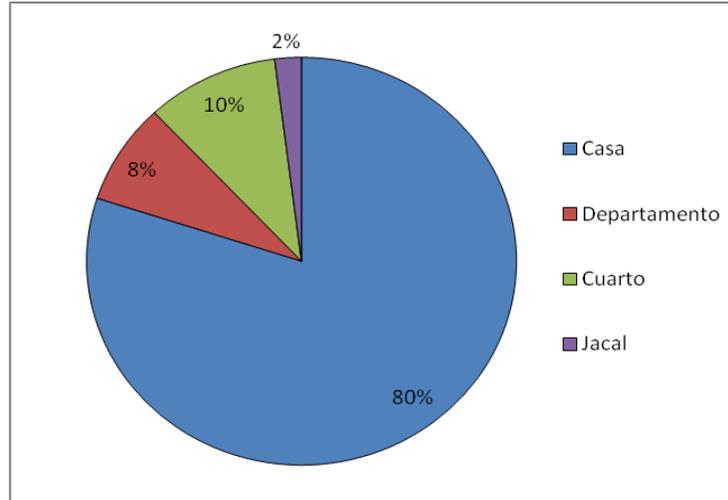
Fuente: Morales y Valle, 1989

El cuadro 2.5 demuestra lo que se decía líneas arriba con respecto a los servicios de agua y drenaje pues estos al tener una presencia significativa, además de mejorar la calidad de vida de los residentes, contribuyeron a la consolidación de la vivienda y a su vez, a la posterior consolidación de la colonia.

Las construcciones según sus características físicas revelaron una mayor presencia de casas, seguidas por cuartos, posteriormente por departamentos y finalmente por jacales, lo que evidencia el cambio en las estructuras hacia el interior del área de estudio.

El tipo de edificaciones no llegaba a caracterizar alguna zona en particular, sino que los tipos se mezclaban a lo largo de la colonia (Figura 2.18).

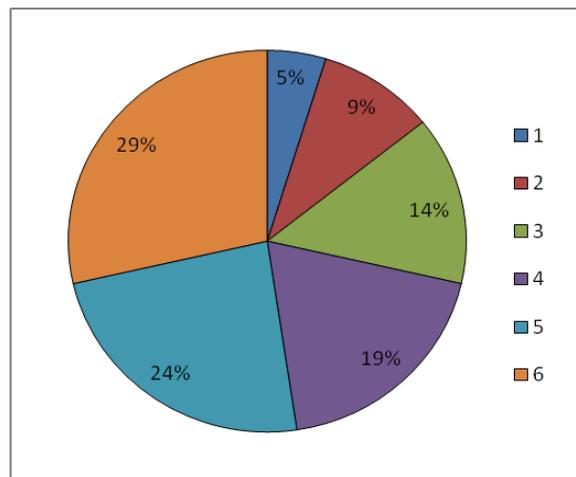
Figura 2.18 Colonia San José Aculco: tipo de vivienda, 1989.



Fuente: Morales y Valle, 1989.

Asimismo, el número de cuartos por vivienda fue en aumento donde cuatro cuartos es el porcentaje más significativo seguido muy de cerca por el de 2 cuartos por vivienda, como lo muestra la siguiente gráfica, que incluye otros datos registrados.

Figura 2.19 Colonia San José Aculco: número de cuartos en las vivienda, 1989.



Fuente: Morales y Valle, 1989.

Durante el año 1987, comienzan a regularizarse los predios en Iztapalapa bajo el programa “Solidaridad” de la administración del entonces presidente Carlos Salinas de Gortari, llevándose a cabo una regularización masiva de lotes la cual alcanzo también a

San José Aculco trayendo como consecuencia, sumada a los cambios anteriormente descritos en materia de vivienda y servicios, la consolidación de la colonia.

Otros de los datos importantes a resaltar del muestreo hecho por el centro de salud es que de 50 viviendas sólo 9 no son pagadas o propias, por lo que entran en la calidad de rentadas, prestadas o invadidas (Cuadro 2.6).

Cuadro 2.6 Colonia San José Aculco: tenencia de la vivienda, 1989.

Tenencia de la vivienda	No. de Viviendas
Pagada	41
Rentada	2
Prestada	5
Invadida	2

Fuente: Morales y Valle, 1989.

Durante el año de 1990 según datos de Instituto Nacional de Estadística y Geografía (1992) la colonia contaba con 6,501 habitantes de los cuales 4,810 nacieron dentro del Distrito Federal y 1,669 era población foránea.

San José Aculco tenía 1,212 viviendas, contabilizando 940 particulares propias y 149 rentadas. En cuanto a los servicios los domicilios con drenaje conectado a la red pública eran 1,146, con energía eléctrica 1,207, y con agua entubada 615. El número de cuartos más representativo era de 2 a 5 con 878, ya que sólo las que tenían un cuarto fueron 113.

Hacia el año de 1996 el uso habitacional continúa ocupando el uso de mayor predominio con la particularidad de reducir los niveles máximos de construcción a tres y con 40% de área libre según la normativa gubernamental existente.

Por otro lado, según el Programa de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, (Gobierno de Iztapalapa, 1997), la colonia forma parte de los 14 pueblos de origen prehispánico⁶ que debido a la característica de sus raíces se les han denominado como patrimoniales, sólo por mencionar algunos: San Andrés Tetepilco, Mexicaltzingo, San Juanico Nextipac, La Magdalena Atlazolpa, Culhuacán, San Lorenzo Tezonco, entre otros, componen junto con San José Aculco a los pueblos de carácter patrimonial (Gobierno de Iztapalapa, 1997).

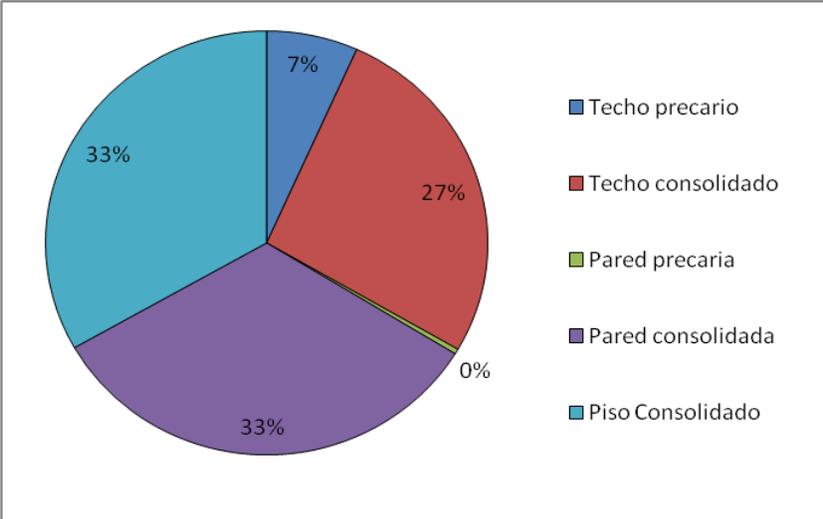
⁶A pesar de que éste dato este incluido dentro del Programa de Desarrollo Urbano de Iztapalapa es conveniente establecer que la colonia San José Aculco no cuenta con ninguna construcción que pueda catalogarse como histórico patrimonial por lo que pudiera estar siendo confundida con la colonia Aculco.

Para el año 2000 la población alcanzaba la cifra de 7,232 personas habitando 1,622 viviendas de un total de 1,638 a lo largo de 55 manzanas. En cuanto al número de personas residentes de la colonia nacidas dentro del Distrito Federal la cifra revela que 5,133 lo hicieron dentro de él, coexistiendo con 2,015 ajenas a la entidad.

Por otro lado, las viviendas particulares propias alcanzaron las 1,160 unidades y las que eran rentadas llegaron a 269, incrementándose ambos datos con respecto a las cifras de 1990 evidentemente a partir de la existencia de un mayor número de residencias.

El material utilizado para la edificación de las viviendas se basa principalmente de cemento, tabique o ladrillo en el caso de los techos, así como el de las paredes salvo que se le suman materiales como block, cantera o piedra (Figura 2.20).

Figura 2.20 Colonia San José Aculco: tipo de material en la vivienda, 2000.



Fuente: INEGI, 2000

La población residente de San José Aculco para el año 2000 contaba con un promedio de ocupantes por cuarto en viviendas particulares de 3.03 y un promedio de ocupantes en viviendas particulares de 8.83 lo que indicaría cierto hacinamiento.

Por otro lado, según los datos de la Jefatura del Gobierno del Distrito Federal (2005) la colonia contó con 23 de sus 55 manzanas con un grado alto de marginación, en un nivel medio con 21 manzanas, 9 con grado muy alto y una con un nivel bajo, no existiendo ninguna en niveles muy bajos.

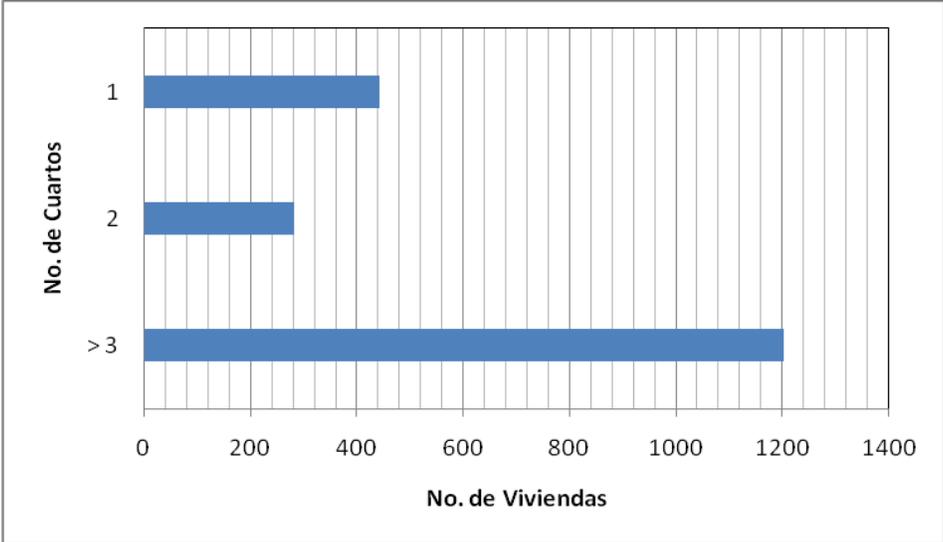
La Población Económicamente Activa registro 3,117, mientras que la población económicamente inactiva alcanzo los 2,344, los desocupados 56 y los ocupados por cuenta propia 802.

Con base en los datos de INEGI en el año 2005 la población total de San José Aculco fue de 8,053 habitantes, con un total de viviendas de 1,995 habitadas por 8,052 personas lo que representa un 8.08% de ocupantes en viviendas particulares.

En relación al número de cuartos las viviendas que alcanzan mayor número son las que cuentan con 2 o más cuartos al hallar 1,487 con esta cualidad, lo que revela que en comparación con el año 2000 el número de cuartos por vivienda fue en aumento. Asimismo, el promedio de ocupantes por cuarto es de 2.32 dato que indicaría que el hacinamiento bajo en relación a los datos de cinco años atrás en donde el promedio era mayor (Figura 2.21).

En cuanto a los servicios que estas disponen las beneficiadas con agua entubada de la red pública, drenaje y energía eléctrica son 1,865, lo que revela que 130 aún carecen de uno u otro servicio (INEGI, 2005).

Figura 2.21 Colonia San José Aculco: número de cuartos en la vivienda, 2005.

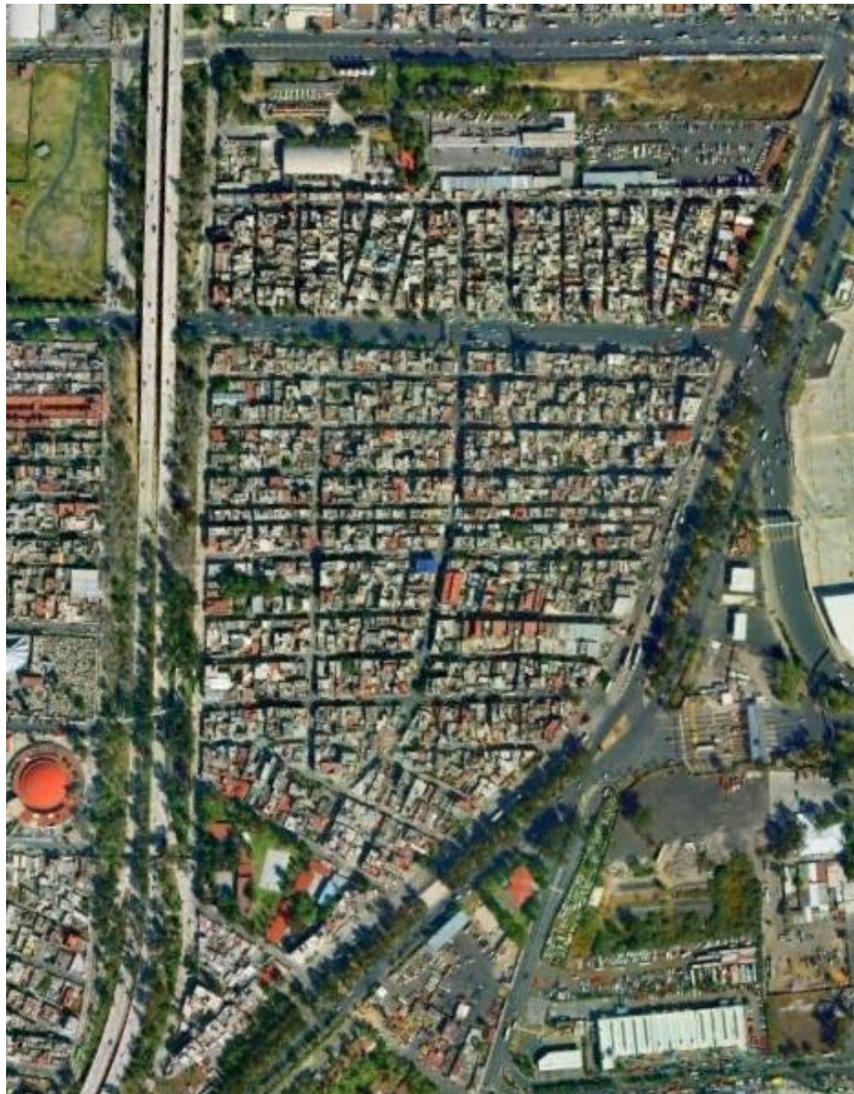


Fuente: INEGI, 2005

Actualmente la colonia se ve beneficiada con la edificación de una plaza comercial denominada “Plaza Central” en un área de 122 mil metros cuadrados construidos dentro

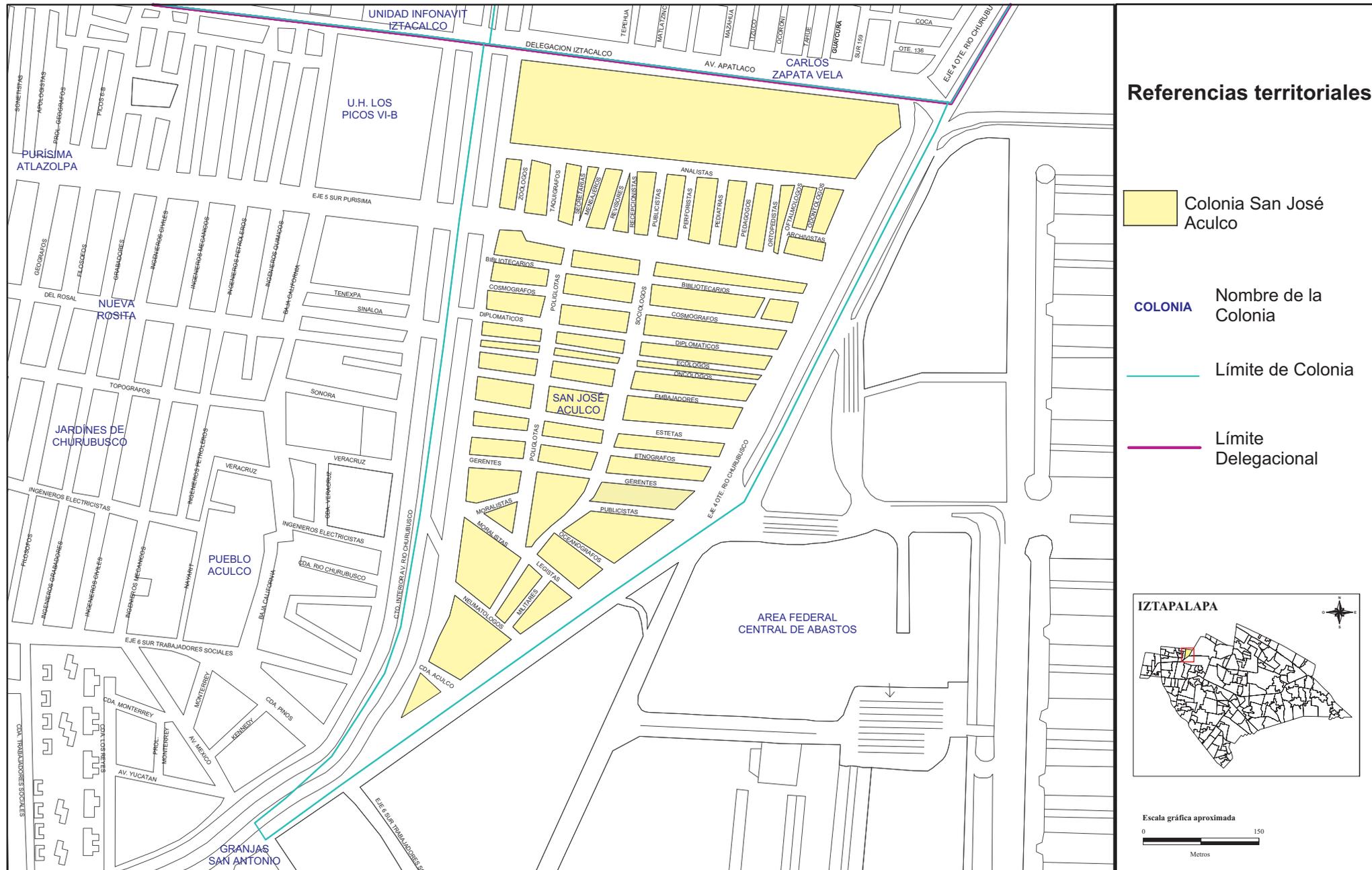
de la cual gran parte de población residente consume. Asimismo, con la intención de “...recuperar las áreas verdes como son: parques, jardines, plazas, camellones, deportivos, etcétera, a través de mantenimiento y rehabilitación...” (Dirección Ejecutiva de Procesos, Servicios y Atención Ciudadana, 2009) el gobierno del Distrito Federal instituye el programa Recuperación de espacios públicos, “Manos a la Obra” y es sobre el camellón de la avenida Río Churubusco en dónde la colonia se ve favorecida con juegos infantiles. Otras obras de carácter urbano serían el reencarpetamiento asfáltico de la avenida Río Churubusco y la actual inauguración del centro cultural “Violeta Parra” (Figura 2.22 y Figura 2.23).

Figura 2.22 Colonia San José Aculco, 2011.



Fuente: Google Earth, 2011

Figura 2.23 Colonia San José Aculco: localización territorial



Fuente: Con base a la Jefatura del Gobierno del Distrito Federal, 2003

CAPÍTULO 3. INCIDENCIA DE LA CENTRAL DE ABASTO SOBRE LA DINÁMICA DE LA COLONIA SAN JOSÉ ACULCO.

3.1 Metodología.

La presente investigación al enfocarse en el estudio de la influencia que ejerce la Central de Abasto sobre la Colonia San José Aculco delimitada al norte por la avenida Apatlaco, al oeste por la avenida Río Churubusco, al este por Río Churubusco, Eje 4 Oriente y al Sur por avenida Río Churubusco, fue analizada bajo la siguiente metodología con el fin de entender su complejidad económica y social.

Para la demostración del fenómeno de estudio se trabajó desde el aspecto teórico con elementos conceptuales observados sobre el área de estudio los cuales fundamentaron la existencia de influencia socioeconómica resultando lo siguiente:

- Externalidad: La instalación de un nuevo elemento dentro de un área puede provocar efectos tanto positivos como negativos repartidos de forma desigual. Para su medición fue necesario recurrir a la observación directa en campo poniendo particular interés en:
 - a) Usos de suelo. Con el objetivo de identificar usos complementarios a la Central de Abasto, creados a expensas de su proceso de operación, fue necesario identificar qué usos se relacionan con las actividades propias de la CEDA, ya sea de manera directa o indirecta.
 - b) Externalidades negativas. Tomando en cuenta la percepción de los habitantes se reconocieron perjuicios al hacer una serie de preguntas orientadas hacia los problemas relacionados al complejo comercial en donde el entrevistado expuso su visión en cuanto a los efectos que notaba sobre la colonia.
 - c) Densificación. Como factor de mayor impacto, se midió la utilización del suelo en forma vertical que se presenta como una alternativa para el mejor aprovechamiento del suelo urbano y el espacio edificable, además se analizaron los datos estadísticos oficiales y lo observado en campo en cuanto a las transformaciones físicas del área de estudio. Asimismo, a través del estudio de datos oficiales se calculó el grado de densificación habitacional utilizando el número de viviendas particulares existentes para finalmente determinar los

cambios físicos del parque habitacional de la colonia, como son los aumentos en el número de niveles construidos en las viviendas, para finalmente determinar qué agentes están incidiendo en el proceso de densificación.

Como ya se señaló la influencia de la Central de Abasto generó cambios al interior de la colonia San José Aculco, pero no es sino hasta recurrir a sus características físicas, sociales y económicas, cuando ello adquiere validez, por lo que fue fundamental recurrir a una serie de indicadores que justifican lo anteriormente dicho.

A lo largo de la investigación se recurrió a dos tipos de información, por un lado se buscó agotar toda probabilidad de obtención de datos estadísticos oficiales, aprovechando cifras censales en su mayoría, y por otro lado, con la generación de referencias propias, principalmente a través de entrevistas sobre temas y áreas de interés determinados, lo que ayudó a conocer procesos y dinámicas específicas del área de estudio que de otra manera hubiese sido imposible conocer.

Dentro de las cifras oficiales un importante medio de soporte fueron los AGEB's⁷ que desde 1990 el Instituto Nacional de Estadística y Geografía pone a la disposición y uso público, y que para el presente estudio fue necesario el uso de dos de ellos que llevan por clave 245-6 y 246-0, por ser parte integral de la colonia San José Aculco.

Con el objeto de demostrar los cambios surgidos antes y después de la instauración de la Central de Abasto sobre la cercanía de la colonia fue necesario conocer sus características con respecto a la vivienda (tipo, tenencia, materiales y tamaño), su población (crecimiento y densidad de población) y usos de suelo.

a) Selección de indicadores.

Con la definición de las variables es importante precisar qué se busca con cada una de ellas, por lo que a continuación se hace una explicación para así justificar su uso.

Vivienda: la localización de las funciones habitacionales es importante debido a que sobre ella se da la valorización de las superficies, originadas a partir de su uso actual o futuro (valor de uso y valor de cambio) además de que particularmente para esta investigación

⁷ "Es la extensión territorial que corresponde a la subdivisión de las áreas geoestadísticas municipales. Constituye la unidad básica del Marco Geoestadístico Nacional y, dependiendo de sus características, se clasifican en dos tipos: Área geoestadística básica urbana y Área geoestadística básica rural." (INEGI, 2010)

también se puede considerar, aunque de manera indirecta, como uso complementario a la CEDA.

- Lo valorización del suelo, se calculó tomando en cuenta viviendas en renta y en venta, haciendo uso de anuncios publicitarios sobre la venta de inmuebles en la colonia con el objetivo de reconocer si ha habido un aumento que proyecte un mayor aprovechamiento del suelo, así como para evaluar la evolución de los valores del suelo de la zona.
- La morfología de la vivienda destaca el grado de consolidación, siendo calculada a través de los datos expuestos por INEGI a nivel de AGEB's así como por la observación directa en campo.

Población: el análisis de esta variable es indispensable para comprender la realidad social del área de estudio poniendo particular interés en los cambios socioeconómicos de los residentes como son densidad de población y actividad económica. Cabe mencionar que el nivel de ingreso de los usuarios por lote no se consideró debido a la renuencia de los encuestados a contestar este tipo de variable.

- Estadísticas poblacionales: el uso de este tipo de información fue necesario para medir la evolución de la población utilizando los datos del XI Censo de Población y Vivienda 1990, e Información censal por Ageb IRIS-SCINCE 2000 y 2005, así como los Estudios de Comunidad de la Colonia San José Aculco 1974, 1982 y 1989 editados por el Centro Comunitario de Salud TI – IX – A “San José Aculco”.

Uso de Suelo: Con la finalidad de revelar cambios y usos complementarios se recorrió la zona atendiendo a la tipología enfocada a ciudades mexicanas que Martínez (2005) detalla de la siguiente forma:

- Uso habitacional: la clasificación de la vivienda considera el tipo de producción, tipo de inmueble y grado de conservación. Su análisis determinó qué viviendas son aptas y están siendo aptas para la densificación habitacional.
- Uso Comercial: se clasifica según la demanda que satisface resultando el especializado, regional, local, vecinal y de convivencia, desatancando los tres últimos sobre el área de estudio.

- Servicios: se diferencia según el agente que los ofrece resaltando dos tipos los públicos y los privados.

Es importante señalar que este tipo de usos (comercio y servicios) fueron analizados bajo el método de clasificación empleado por Silvana Leví de López, Carmen Juárez Gutiérrez y Susana Padilla y Sotelo (1981) basada en la realización de una encuesta visitando cada uno de los comercios, sin aplicar cuestionarios, tomando en cuenta sólo las características visibles de los establecimientos poniendo particular interés en los que se encontraban en la planta baja.

Se notará que el uso industrial ha sido dejado de lado y ello es debido a su nula presencia dentro del área de estudio por lo que no fue necesaria su incorporación ni teórica ni metodológica.

b) Trabajo de Campo.

Después de delimitar el área de estudio se realizó un levantamiento bajo el objetivo de reconocer los elementos conceptuales anteriormente señalados. Los recorridos en campo se realizaron de mayo a junio del año 2011, de sur a norte capturando directamente la información sobre tablas que facilitaron el posterior procesamiento de la información.

En total se registraron 1,951 lotes a lo largo de 55 manzanas. Para el registro de manzanas y lotes se utilizó como base los planos catastrales del Centro de Información Urbana para el Desarrollo y la Administración de la Ciudad de México disponibles en la página de internet de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) con una antigüedad de 2 años pues las cartas se refieren al año 2009 por lo que en la actualidad se reconocieron cambios, sobre todo en los lotes que en algunos casos se dividieron en dos habitaciones independientes.

Para el reconocimiento de los usos de suelo y el número de niveles y características de las viviendas se hizo un registro de manera visual recorriendo cada una de las manzanas capturando las particularidades de cada lote, e incluso fotografiando algunos de ellos con el fin de ejemplificar lo observado.

Asimismo, dentro del recorrido en campo se entrevistó a algunos de los residentes de la colonia, con la finalidad de conocer el proceso de crecimiento del área de estudio, el uso original y el actual de los lotes.

Inicialmente se consideró hacer un censo pero debido a la falta de apoyo por parte de los residentes y a la dificultad que radica censar cada vivienda se procedió a realizar un muestreo en el cual se realizó una selección aleatoria de viviendas sobre las 55 manzanas que cuando no fue posible aplicar entrevistas sobre la habitación ya marcada se substituyo con la vivienda contigua para el levantamiento de cuestionarios en la zona de estudio.

c) Procesamiento de la información.

Una vez terminado el levantamiento se procedió a su captura en medio electrónico separando la información obtenida en tres ramas que son:

- Características físico-espaciales: Para cada lote se registró el número de niveles y tipo de construcción con la finalidad de conjuntar los inmuebles bajo la clasificación de Zarate (2011) ⁸ de la cual se desprenden tres tipos que son: estructurados, semi-estructurados y sin estructurar.
- Uso de suelo: Para cada predio se capturo su uso por nivel. Se analizó la disponibilidad del suelo, su manejo y distribución entre los diferentes usos urbanos para comprender el proceso de transformación del suelo urbano, así como los agentes que inciden directamente en su desarrollo.
- Características de la población: Se determinó quienes eran originarios de la colonia, quienes compraron el inmueble tiempo después de su creación, y quienes se emplean dentro de la Central de Abasto, además de que si consumían en ella.

Posteriormente, la información recabada sirvió para generar gráficas de diversos tipos tales como evolución de población, densidad poblacional y habitacional, número de niveles en la vivienda, tipos de vivienda, etc. Asimismo, fungieron como soporte para la elaboración de mapas que junto con los gráficos serán parte de la explicación de los siguientes apartados.

La cartografía fue elaborada en el sistema de información geográfica *ArcGis 9.3* con base en los datos recolectados en el trabajo de campo, como son: Usos de suelo, Densificación

⁸ Tesis doctoral de urbanismo en proceso de publicación.

y Tipos de vivienda, entre otros. Cabe mencionar que el archivo tipo *shapefile* sobre el cual se trabajó está basado en el padrón cartográfico catastral del Distrito Federal.

Finalmente, bajo el objetivo de garantizar la existencia de influencia socioeconómica que la CEDA ejerce sobre la colonia se procedió a caracterizar el fenómeno mediante los siguientes medios.

d) Caracterización de la Influencia socioeconómica.

Para la explicación de la interacción espacial, como ya se estableció en el primer capítulo es ineludible atender tres conceptos ya que es gracias a ellos que se puede asegurar la existencia o no de influencia:

- Complementariedad: se definió que factores motivan el movimiento entre los dos lugares, al determinar sus ofertas y demandas y la manera en la que las satisfacen.
- Oportunidad de intervención: generada a partir del intercambio entre dos lugares que se da cuando un tercer lugar actúa sobre ellos. Se hizo un recorrido a pie de tres colonias y cinco barrios periféricos a la Central de Abasto, así como dos colonias que a pesar de no ser periféricas si encuentran cierta proximidad al complejo comercial con la finalidad de reconocer elementos en común con el área de estudio para así lograr hacer un comparativo entre ellas.
- Transferibilidad o fricción de la distancia: obedece a la medida en tiempo real y en costos monetarios, por lo que se midió el gasto de tiempo tanto a pie como en automóvil, mientras que la distancia en kilómetros se midió con ayuda del sistema interactivo que SEDUVI pone en línea en su página de internet al marcar un punto inicial que parte del centro de la CEDA hacia otro punto que recae sobre la colonia San José Aculco, obteniendo la distancia en metros.

3.2 Indicadores que aproximan al estudio de la influencia socioeconómica en San José Aculco.

En el presente apartado se profundiza en el análisis de los factores que acercan al estudio de la influencia socioeconómica sobre el contexto de la colonia San José Aculco, para lo cual fue necesario revisar datos tanto oficiales publicados por el Instituto Nacional de

Estadística y Geografía (INEGI)⁹ como datos adquiridos en el trabajo de campo, con la finalidad de demostrar los cambios ocurridos en el área de estudio.

a) Consolidación de la vivienda.

La consolidación como se ha descrito capítulos atrás es un proceso de cambio que involucra el mejoramiento físico de algún área, en este caso de la colonia, a través de las mejoras en materia habitacional, de la introducción de servicios, de la dotación de zonas comerciales y equipamiento, y de la regularización de la tenencia de la tierra para el caso de los asentamientos irregulares.

Al seguir con los parámetros descritos es conveniente establecer de qué manera fue el cambio que se presentó sobre la colonia San José Aculco por lo que a continuación se describen de manera individual.

b) Mejoramiento habitacional.

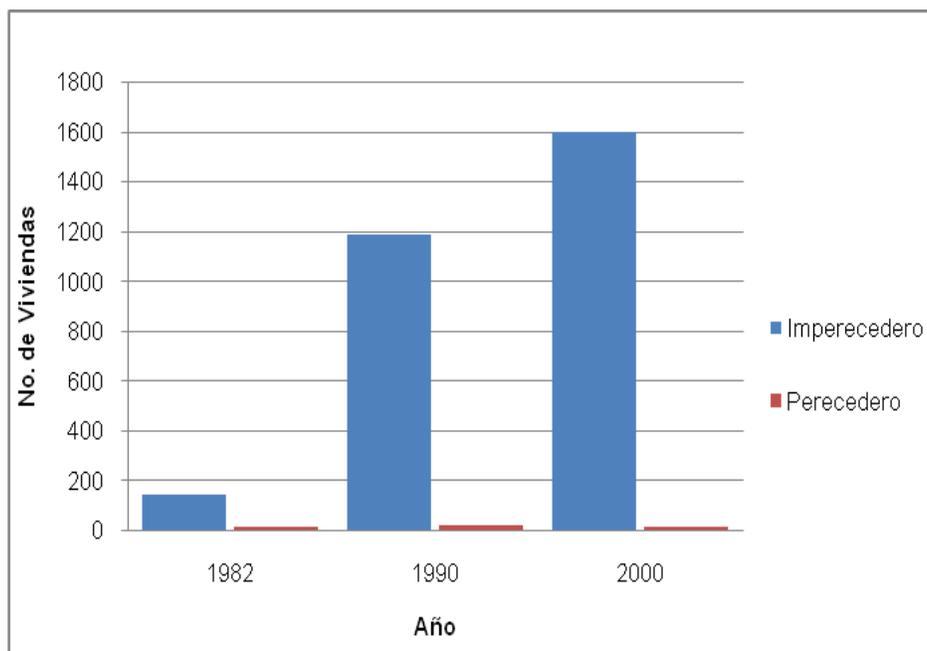
La vivienda en San José Aculco nace de manera precaria sin ningún tipo de planeación y sin ningún interés por parte del mercado inmobiliario por el área y evidentemente por la construcción de residencias formales. Hacia 1976 sólo existían 1,200 lotes con viviendas constituidas por materiales precarios y prácticamente ningún servicio, lo que al pasar de los años fue cambiando hasta alcanzar 1,995 viviendas construidas con materiales durables y provistas de servicios básicos (INEGI, 2005).

Con base en los datos de INEGI para el año de 1990 el área de estudio contaba con 1,212 viviendas de las cuales se contabilizan con material precario 455 en techos y 25 en paredes. Durante el año 2000 surgen 426 viviendas más al registrar 1,638 de las cuales se contabilizan 19 con paredes precarias y 323 con techos de material perecedero.

Para 1990 la mayoría de las viviendas contaban con materiales imperecederos, aumentando los porcentajes hacia el año 2000. Los materiales durables en techos alcanzan en 1990 el 97.9% y en paredes el 61.1% mientras que para el año 2000 los porcentajes varían debido a la existencia de un mayor número de viviendas, que da como resultado el 78.9% en techos y 97.5% en paredes (Figura 3.1 y 3.2).

⁹El uso de los datos de INEGI sobre este apartado son usados de manera absoluta al hacer la sumatoria de los AGEB's involucrados en el área de estudio, debido a que si se tratan de ajustar se incurriría en errores más allá de estar usando datos ajenos a la colonia.

Figura 3.1 Colonia San José Aculco: materiales usados en paredes, 1982 - 2000.



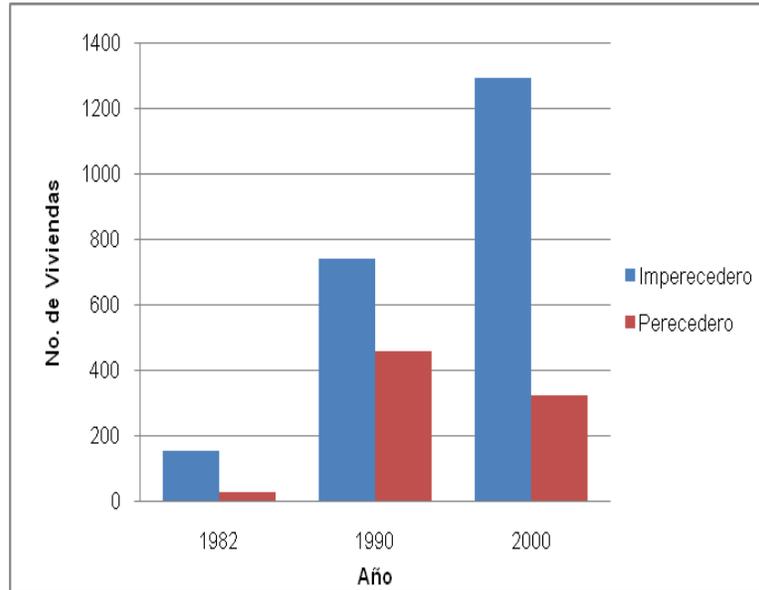
Fuente: INEGI, 1990; INEGI, 2000; Morales y Valle, 1982.

A pesar de que los datos correspondientes a 1982 no alcanzan la totalidad de la colonia sino sólo a una parte de ella porque surgen de un muestreo, indican que para ese año el material usado para la construcción de las paredes ya era durable dejando muy por debajo al perecedero, lo cual es similar a los datos oficiales de INEGI para 1990 y 2000.

La calidad de los materiales empleados para la edificación de las viviendas mejora substancialmente; no obstante, la calidad del diseño aún se encuentra en transición pues son pocas las que cuentan con algún tipo de esbozo arquitectónico.

Otro aspecto que debe tomarse en cuenta es que las viviendas en los distintos periodos reducen el uso de materiales precarios en sus paredes no así en sus techos, lo que dificulta su consolidación, aunque todavía existe un número reducido de residencias con este tipo de materiales, por lo que si se extiende la tendencia es posible que en los próximos años se sumen a las que están constituidas en su totalidad por materiales durables (Figura 3.2).

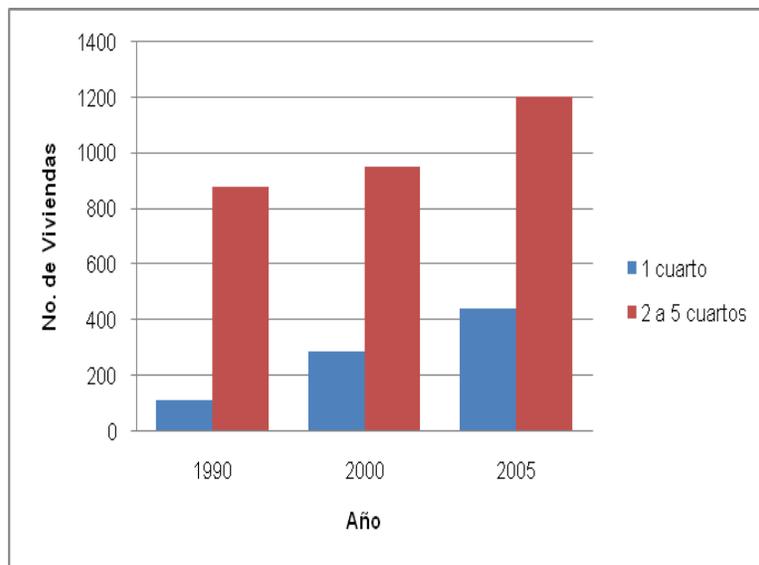
Figura 3.2 Colonia San José Aculco: materiales usados en techos 1982 - 2000.



Fuente: INEGI, 1990; INEGI, 2000; Morales y Valle, 1982.

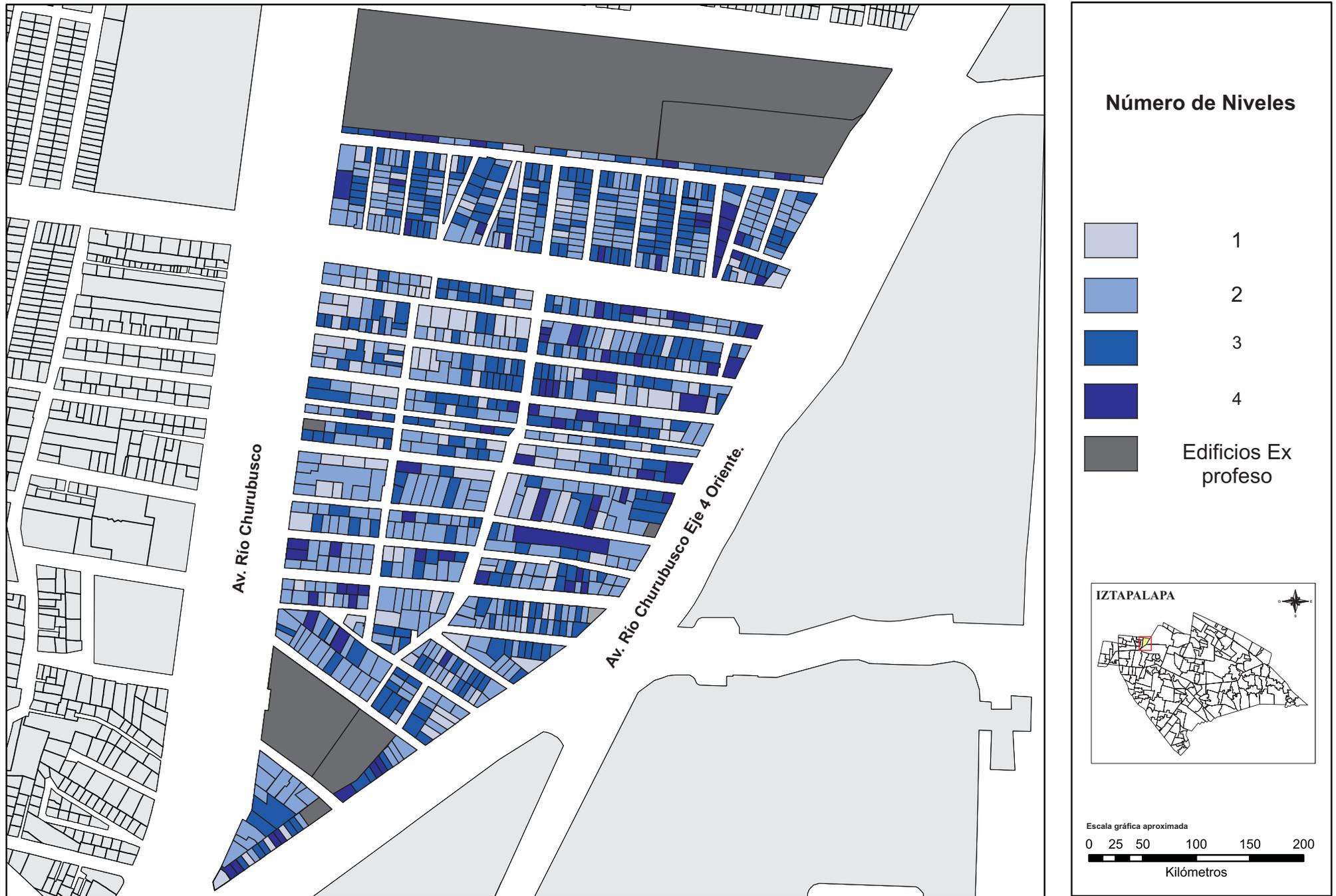
Por otro lado, el número de niveles característico en las viviendas es de 2 a 3 con un aumento considerable en el número de cuartos que se relacionan directamente con su crecimiento vertical los cuales aumentan notablemente en un lapso de cinco años (Figura 3.3 y 3.4).

Figura 3.3 Colonia San José Aculco: número de cuartos en la vivienda 1990 – 2005.



Fuente: INEGI, 1990; INEGI, 2000; INEGI, 2005.

FIGURA 3.4 Colonia San José Aculco: número de niveles en la vivienda



Fuente: Con base en trabajo de campo, 2011

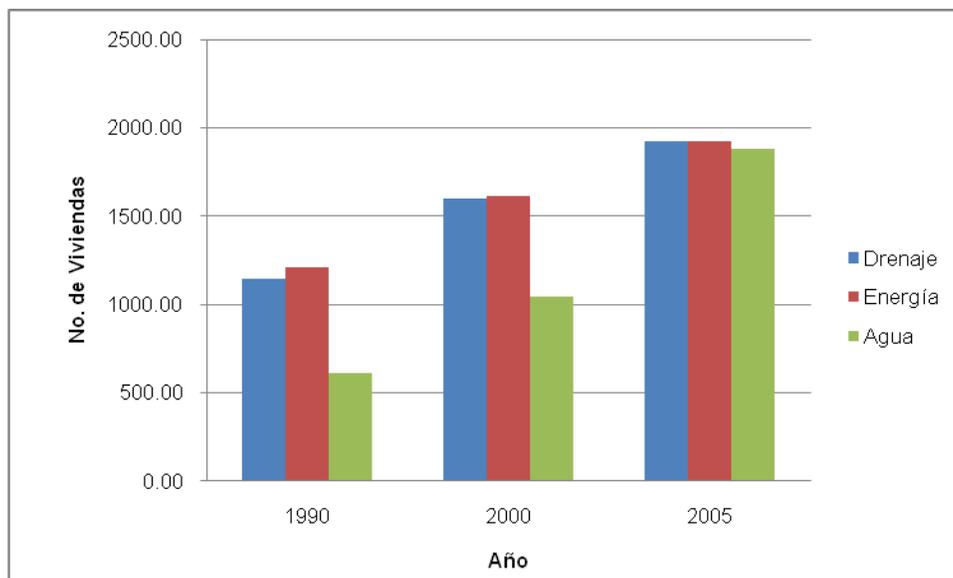
c) Dotación de servicios y equipamiento.

La introducción de servicios a la comunidad de San José Aculco fue de manera paulatina en donde el primero en aparecer fue el servicio eléctrico, pero no dentro de las viviendas sino de manera pública.

Hacia el año 1982, el servicio eléctrico se regulariza dentro de las viviendas, seis años después sólo el 30% de las viviendas existentes carecen del servicio; no así con el servicio de agua intradomiciliaria que alcanza un 99% (Morales y Valle, 1982).

En un inicio los servicios en la vivienda se lograron de forma improvisada, al paso del tiempo fueron uniformándose por lo que actualmente su cobertura es bastante amplia e incluso continúan mejorando tanto en la vía pública como dentro de los inmuebles (Figura 3.5).

Figura 3.5 Colonia San José Aculco: servicios en la vivienda, 1990 - 2005.



Fuente: INEGI, 1990; INEGI, 2000; INEGI, 2005.

La dotación de servicios avanzó de manera paulatina, en 1990 la energía alcanzó a casi todas las viviendas, mientras que el drenaje conectado a la red pública registraba porcentajes reducidos en cuanto a ausencia; en cambio, el agua entubada fue el servicio que no había logrado generalizarse como en periodos actuales, ya que en un inicio el 49.2% no contaba con el servicio y para el año 2005 sólo fue el 3.6% (Cuadro 3.1).

Cuadro 3.1 Colonia San José Aculco: disponibilidad de servicios en la vivienda 1990 – 2005.

Año	Total de Viviendas	Con Drenaje Conectado a la Red Pública		Con Energía Eléctrica		Con Agua Entubada	
		Con Drenaje Conectado a la Red Pública	%	Con Energía Eléctrica	%	Con Agua Entubada	%
1990	1212	1146	94.6%	1207	99.6%	615	50.8%
2000	1638	1602	97.9%	1614	98.6%	1043	63.7%
2005	1995	1880	94.3%	1918	96.2%	1923	96.4%

Fuente: INEGI, 1990; INEGI, 2000; INEGI, 2005

Con la construcción de la Central de Abasto pensada como un centro de comercialización idóneo para dotar de alimentos a la ciudad, se mejoraron algunas vialidades como eje 5 Sur, se entubo el Río Churubusco y se crearon nuevas rutas de transporte público que tenían como objetivo acercar a la población de la ciudad al nuevo centro de mercado pero que también aproximó a los pobladores de San José Aculco hacia otras zonas de la urbe, además de que es uno de los principales centros de consumo de la población residente de la colonia.

En materia de equipamiento surgen en el año 1973 el centro de salud que cambia su localización hacia el año 1986 manteniéndola hasta la actualidad sobre la calle San José Aculco en donde también se localiza la escuela primaria “Enrique García Gallegos” inaugurada en 1980.

Además de la escuela primaria otro equipamiento trascendental es el kínder “Izcoatl” que brinda servicio desde 1979. Asimismo, en materia infantil, sobre el año 2010 se instituye una estancia infantil orientada al apoyo a madres trabajadoras bajo el auspicio de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) la cual recibe niños de 1 y hasta 3 años 11 meses de edad y entre 1 y hasta 5 años 11 meses de edad en caso de niños discapacitados (SEDESOL, 2011).

La planta de aguas residuales cuenta con tres departamentos: Oficinas de desazolve oriente, Planta Aculco y Bombeo Sur los cuales trabajan para la delegación Iztacalco e Iztapalapa; mientras el basurero ubicado en el costado este de la planta trabaja desde 1980.

En cuestión de áreas verdes la colonia carece de ellas hacia su interior; sin embargo, en sus extremos laterales bajo el programa de recuperación de áreas verdes se crearon

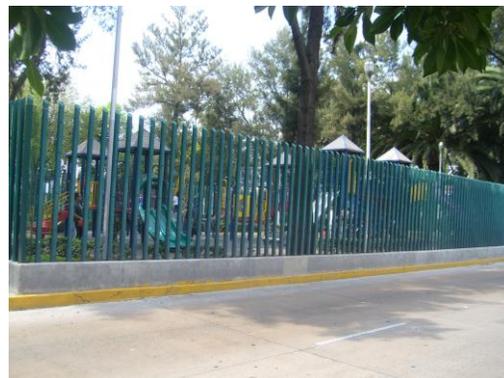
áreas recreativas para niños sobre el camellón oeste en el año 2009, además de una cancha deportiva sobre el camellón este, instaurada años atrás (Figura 3.6).

Figura 3.6 Colonia San José Aculco: servicios recreativos.



Cancha Deportiva

Av. Río Churubusco Eje 4 Oriente



Parque

Av. Río Churubusco

Fuente: Trabajo de campo, 2011

Otros equipamientos importantes son la lechería CONASUPO, LICONSA y el recientemente edificado centro cultural “Violeta Parra” que entre las actividades que promueve se hallan clases de inglés, manualidades, medicina alternativa y actividades físicas como baile y ejercicios. Asimismo, y a pesar de no estar específicamente dentro de la colonia pero que si es visitado y empleado por sus residentes, se encuentra el emplazamiento comercial “Plaza Central” ubicada sobre el costado este de la colonia quien comienza a ser un elemento importante del área de estudio.

d) Regularización de predios.

La colonia surge como asentamiento irregular inicialmente carece en su totalidad de títulos de propiedad expedidos por las autoridades. Aunque los ocupantes de los terrenos hubiesen hecho un pago por los lotes no contaban con ningún documento que los acreditara como dueños.

En 1974 se registra el primer reacomodo por parte de las autoridades gubernamentales otorgando predios sólo a matrimonios que demostraran antigüedad, excluyendo a las personas que carecieran de ambos requisitos¹⁰.

¹⁰Testimonio residentes San José Aculco, trabajo de campo, 2011.

El Departamento del Distrito Federal bajo decreto gubernamental adquirió en 1962 por expropiación todos los predios de particulares comprendidos dentro de una superficie total aproximada de 372 hectáreas, 15 áreas y 33 centiáreas, ubicadas en la delegación Iztapalapa e Iztacalco, que son: la colonia Juventino Rosas y Gabriel Ramos Millán, el Río Churubusco, la colonia Aculco y San José Aculco y la colonia Magdalena Atlazolpa, el canal de Apatlaco y la calzada de la Viga (Departamento del Distrito Federal, 1990).

Es por lo anterior que el Departamento del Distrito Federal lotifica los inmuebles de la colonia San José Aculco con el fin de inscribirlos en el registro público de propiedad y de comercio del Distrito Federal para así transmitirlos y darles posesión a los compradores que en realidad eran los ocupantes de los lotes.

Actualmente, la colonia cuenta con sólo una manzana sin escriturar, además de algunos predios que de ser uno pasaron a dos, aunque según los residentes están en proceso de regularización a través de la DGRT.

Otro de los problemas en cuanto a la tenencia está la invasión de predios que se hace presente en algunos casos que incluso se encuentran en proceso de recuperación mediante la vía legal.

Finalmente, la regularización de los inmuebles trajo consigo la consolidación de la colonia, para que los habitantes pudieran conformar un patrimonio, y la posibilidad de venta a través de la vía legal lo que facilita la entrada del mercado inmobiliario formal y la elevación de los precios de venta.

e) Localización Relativa.

La localización relativa al ser una referencia dinámica permite reconocer los cambios a los que es sometida un área desde su origen hasta la actualidad que a su vez revela las relaciones entre los diferentes lugares que surgen como resultado de las mejoras en accesibilidad, vías de comunicación, así como a la cercanía a centros de servicio y equipamientos (Pumain, *s/f* d).

La localización de la colonia desde su posicionamiento dentro de la Ciudad de México se ha visto modificada debido al crecimiento propio de la urbe, ya que inicialmente el área se mantenía dentro de la periferia oriente, hecho que ha cambiado gracias a la expansión urbana que ha venido sucediendo desde décadas atrás en dónde según Bazán (2001)

Iztapalapa encuentra su incorporación a ella con la existencia de 8 barrios considerados como tradicionales de los que se desprenden nuevas áreas urbanas como San José Aculco.

El área de estudio, como se ha dicho con anterioridad, inicialmente fue un asentamiento subsidiario que fue absorbido por el crecimiento urbano, que cambio su posición periférica por una central la cual le confiere mayor accesibilidad, y que gracias a la construcción de la Central de Abasto se genera un mayor acercamiento debido al mejoramiento de vialidades y a la creación de nuevas rutas de transporte público.

La accesibilidad de la colonia mejoró gracias a importantes obras de infraestructura como lo son los circuitos viales y el Sistema de Transporte Colectivo Metro (STCM). En el primer caso la conexión hacia otros puntos de la ciudad se da a través de las avenidas Río Churubusco y Apatlaco, y de los ejes 4 Oriente, 6 Sur y 5 Sur, y para el segundo mediante la estación Aculco y Apatlaco de la línea 8 del STCM inaugurada en 1994 (Figura 3.7).

Figura 3.7 Colonia San José Aculco: vías de comunicación.



Fuente: Elaboración propia con base en SEDUVI, 2009

A partir de la cercanía con la Central de Abasto la colonia se beneficia por rutas de transporte público que la conectan a diversos puntos de la ciudad, así como con el Estado de México, las cuales se mencionan a continuación.

Cuadro 3.2 Rutas de Transporte Público que benefician a la Colonia San José Aculco.

Paradero Poniente Microbús	Ruta 1: San Pablo, Metro Tacuba, Zócalo Guaymas, Metro Chapultepec, Metro Tasqueña, San Angel Ruta 10: Metro Terminal aérea Ruta 21: Milpa Alta Ruta 25: Metro San Antonio, Metro Villa de Córtes, San Pablo Ruta 26: Xochimilco Centro Ruta 27: Metro Pantitlán, Esperanza Palacio, Metro Tacubaya Ruta 31: 4ª. Avenida Carmelo Pérez
Paradero Poniente Trolebús	STE: Metro San Antonio
Paradero Poniente Autobús	RTP: Paraje Buenavista, Barranca de Guadalupe, San José, Santa Catarina, San Felipe de Jesús Siglo Nuevo: Oasis, Santa Catarina Ruta 21: Milpa Alta Ruta 25: Metro Villa de Cortés, San Pablo Ruta 27: Metro Pantitlán, Esperanza Palacio, Metro Tacubaya
Paradero Oriente Microbús	Ruta 11: Agrícola Industrial Ruta 14: Torres Canal de Chalco, Minas Canal de Garay, Santa Martha

Fuente: Elaboración propia con base en Ficeda, b s/f

Además del beneficio de transporte que le da la CEDA a la colonia otro de ellos aparece a través de la demanda laboral que promueve empleando dentro de ella a una parte considerable de su población, así como potencializar el uso de las viviendas para la renta.

Otro factor a destacar es la cercanía a la Delegación y a la subdelegación Iztapalapa lo que facilita el acceso a servicios administrativos. Asimismo, los circuitos viales han mejorado en su estructura, Río Churubusco ha tenido trabajos de reencarpetamiento y construcción de puentes en los cruces con eje 5 sur y eje 6 sur que mejoran la circulación vial, y con la introducción de una nueva ruta de transporte público denominada

“Transporte Expreso Circuito Bicentenario” que conecta a la zona sur con la zona norte de la ciudad.

Por todo lo anterior, es importante señalar que las actuales condiciones de localización de la colonia San José Aculco, derivada de su cada vez mejor accesibilidad tanto a servicios, como a comercios y equipamiento, se ha dado mediante el crecimiento propio de la ciudad y por el progreso en el que se ha visto envuelta la Delegación Iztapalapa ya como zona completamente integrada a la estructura urbana, aunado a la buena comunicación con el resto de la Ciudad principalmente a través de avenida Río Churubusco y por la creación de la Central de Abasto como elemento detonador de cambios en su estructura física y de conexión.

f) Valorización de suelo.

El estudio del valor y uso del suelo se vuelve necesario para el entendimiento de su valorización y la intervención de distintos agentes que inciden en ello. El suelo entendido como elemento natural ocupado y explotado es también un objeto escaso que adquiere un valor.

Bajo esa idea Harvey (1977) define seis posturas de percepción del valor: inquilinos; agentes inmobiliarios; propietarios; constructores e industria de la construcción; instituciones financieras e instituciones gubernamentales. Dichas posturas encuentran en San José Aculco presencia gracias a los inquilinos y propietarios cuando estos hacen uso de sus casas para construir cuartos o departamentos dispuestos para el alojamiento de población foránea que está dispuesta a pagar una renta por ocuparlos, así como locales ya sean para uso comercial o de servicios.

Por su parte, las inmobiliarias hasta el momento no han hecho gran presencia sobre el área buscando adquirir áreas con la finalidad de crear mejoras sobre ellos salvo en un par de terrenos de los cuales se crearon departamentos que pueden ser comprados a través de crédito Infonavit en uno de los casos.

Las instituciones financieras hacen presencia al financiar en algunos casos a los propietarios para construir nuevos niveles a sus hogares, para la creación de locales comerciales o para mejorar simplemente su inmueble.

Por otro lado, las instituciones gubernamentales como encargadas de emitir permisos de construcción y licencias de usos de suelo, están provocando que el área de estudio se aleje del alcance de población de recursos medios a bajos.

Como se menciona en el primer capítulo el estudio del coste del suelo necesita de dos términos que denotan su valor en sentidos distintos, a partir de su utilidad y de su capacidad de cambio es por ello que a continuación se particularizan sobre el caso de estudio.

Valor de Uso. Desde su constitución el valor de uso de las viviendas ha sido el de alojar y dar resguardo a quienes las ocupan. Inicialmente en San José Aculco la vivienda de tipo precario sólo cumplía estos dos aspectos dejando de lado cualquier otra disposición que la llevará hacia un aprovechamiento distinto. Al paso de los años y al ir constituyendo viviendas un tanto más consolidadas comienzan a surgir diferentes usos que se desapegan del uso original, adaptando la vivienda para la implementación de misceláneas, papelerías, tortillerías u otros servicios que dieron paso al valor de cambio, aparte de la renta o venta los inmuebles.

Valor de cambio. En la actualidad la renta de cuartos, departamentos y locales comerciales y de servicios es una actividad generalizada dentro de la colonia apoyada por la creciente llegada de nueva población atraída por la demanda laboral de la Central de Abasto, es por ello que los propietarios de los inmuebles se dan a la tarea de adaptar sus viviendas con la finalidad de potencializar su uso.

Como valor de cambio se encuentra que alrededor de 184 viviendas en San José Aculco cuentan con cuartos dispuestos a la renta, 138 con locales comerciales, en algunos casos rentados y en otros ocupados como negocio familiar donde los dueños del inmueble son quienes los utilizan y 148 con algún tipo de servicio.

La valorización del suelo en la colonia, manifestada en usos intensivos del suelo, obedece principalmente a inversiones en materia de servicios, infraestructuras y equipamientos, destacando principalmente la Central de Abasto en primera instancia y recientemente “Plaza Central”, así mismo su centralidad con respecto a la ciudad y su conectividad a través de las vías de comunicación, que en conjunto hacen del área una zona más deseable pero con precios de suelo elevados y aglomeración poblacional.

Si bien lo mencionado anteriormente está incidiendo en la valorización del suelo no debe olvidarse que este ha sido un proceso dinámico que inicia con la transformación de las condiciones físicas y legales de la colonia como lo apunta Iracheta (2005) al explicar que la falta de disponibilidad de predios en el asentamiento, la introducción de servicios y la regularización de la propiedad apuntalan el precio del suelo. Específicamente en la vivienda, esta va incrementando su valor a partir de las mejoras que experimenta en cuestión de materiales, diseño y aumento de niveles.

La renta de cuartos, departamentos o locales adquiere dentro del caso de estudio un papel importante en la dinámica económica que experimenta actualmente, ya que es una de las principales formas de ingreso económico con las que cuentan los pobladores.

Los rangos de costos se basan mediante las dimensiones del lugar dispuesto a la renta así como por los servicios que proporciona por lo que surgen los siguientes datos (Cuadro 3.3).

Cuadro 3.3 Colonia San José Aculco: nivel de rentas, 2011.

Cuarto		Departamento		Local	
Costo (mensual)	Extensión (aprox. en metros)	Costo (mensual)	Extensión (aprox. en metros)	Costo (mensual)	Extensión (aprox. en metros)
800	2.50 x 3.00	3,500	5.50 x 6.00	5,000	4.20 x 3.60
1,000	3.00 x 3.00	2,500	5.50 x 5.00	3,500	3.20 x 2.70
1,500	4.20 x 3.70	4,000	6.20 x 5.60	4,000	3.00 x 3.00

Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo, 2011

El cuadro 3.3 demuestra el costo que los usuarios se ven obligados a pagar por ocupar cualquiera de los tres tipos de áreas expuestas, las cuales varían en extensión y en servicios que determinan en mayor medida los costos.

En el caso de los cuartos los que cuentan con baño en su interior se rentan a costos mayores a los 1,500 pesos mensuales, siendo este servicio el que encárese su uso. Los departamentos al variar en extensión determinan su costo a través del número de dormitorios, mientras que los locales igualmente que los cuartos cambian en costo a partir de la disposición de baño, cocina y de su extensión.

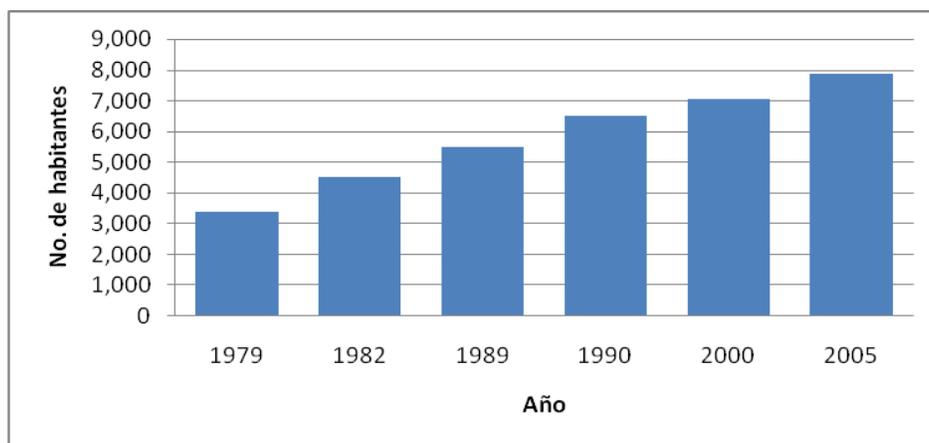
Con base en lo anterior, el valor de cambio de las viviendas ha ido desarrollándose sobre el área de estudio al ocupar los inmuebles como un elemento más de ingreso al abandonar su uso inicial para transformarse en mercancías capaces de consumirse.

g) Cambios socioeconómicos.

Los primeros datos referentes a la población de San José Aculco surgen del trabajo elaborado por el Centro de Salud propio del área quien revela que para 1979 existen 3,376 habitantes cifra que en años posteriores fue en aumento al contar con 4,511 en 1982 y con 5,501 en 1989.

En décadas más actuales con base en INEGI la población del área de estudio en 1990 contaba con 6,501 habitantes incrementándose notablemente hacia el año 2000 al alcanzar la cantidad de 7,060 pobladores, los cuales siguieron creciendo pues durante el año 2005 las cifras indican un aumento de 933 nuevos residentes que en total serían 7,881 (Figura 3.8).

Figura 3.8 Colonia San José Aculco: crecimiento poblacional 1979 - 2005.



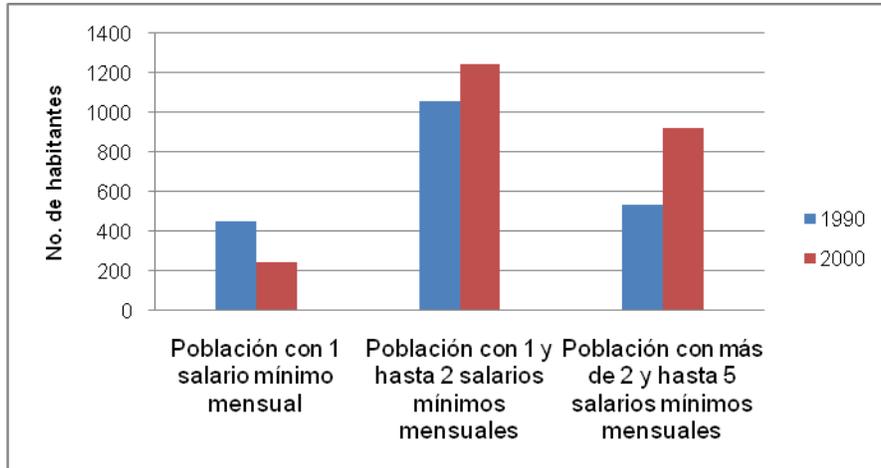
Fuente: Oliver, Valle y Núñez, 1979; Morales y Valle 1982; 1989; INEGI, 1990; 2000; 2005

Con base en los datos de la figura 3.8 es notable el aumento constante de población que se ha registrado en donde los primeros años evidencian el proceso de formación en el que se encontraba la colonia, mientras que a partir de 1989 hacia el año 2005 a pesar de que el aumento no es tan grande si mantiene una tendencia moderada de crecimiento.

Otro cambio significativo en materia de población se da en el nivel de ingresos los cuales en un periodo de diez años aumentaron, pues la población que recibía menos de un

salario mínimo disminuyó y se acrecentaron los que reciben entre 2 y 5 salarios mínimos (Figura 3.9).

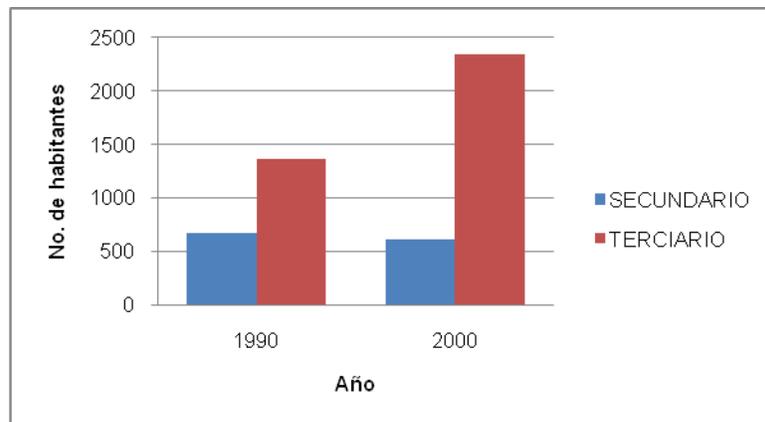
Figura 3.9 Colonia San José Aculco: nivel de ingresos 1990 – 2000.



Fuente: INEGI, 1990; 2000.

En cuanto a la ocupación la tendencia se da hacia el sector terciario abandonando notablemente el sector secundario lo que revela que la población se emplea mayoritariamente en los servicios (Figura 3.10).

Figura 3.10 Colonia San José Aculco: ocupación de la población 1990 - 2000.



Fuente: INEGI 1990, 2000.

La ocupación por cuenta propia se incrementa en un lapso de 10 años lo que pudiera estar obedeciendo a la creación de locales comerciales sobre las viviendas ya que de 517 personas en 1990 se incremento a 792 en el año 2000 (INEGI, 2000).

3.3 Distribución de usos de suelo en San José Aculco.

La distribución de los usos de suelo sobre el área de estudio se analizó con base en la tipología anotada en la metodología con el principal objetivo de reconocer los factores que determinan su uso, distinguiendo áreas habitacionales principalmente, así como usos mixtos: habitacional-comercio y/o habitacional-servicios.

a) Uso habitacional.

El uso habitacional dentro de la colonia resulta ser el más significativo reconociéndose viviendas de corte económico que obedecen al proceso de urbanización desarrollado al poniente de la delegación Iztapalapa con una proporción plurifamiliar importante (Bazán, 2001). El nivel socioeconómico acorde a la información recabada va del nivel medio al bajo, mientras que la tasa de crecimiento del número de habitantes por vivienda va en aumento a causa de su creciente alquiler.

Para el análisis de este tipo de uso es preciso dividir en dos tipos su estudio encontrando por un lado la vivienda formal y por el otro la informal; sin embargo, por su nacimiento irregular la vivienda formal queda por debajo de la informal, debido a que el mercado inmobiliario aún no considera a la zona como atractiva.

Actualmente son muy escasas las viviendas que no cuentan con escrituración siendo sólo una manzana ubicada en su frontera sur, así como algunos lotes quienes aún no adquieren dicha calidad a causa de su división; no obstante sus residentes aseguran estar próximos a alcanzar la regularización de su vivienda a través de la DGRT.

Si bien el crecimiento de población ha generado procesos de ocupación que obedecen a la demanda real de suelo urbano de bajo costo en toda la ciudad, la oferta de suelo habitacional para población inmigrante dentro de la colonia ha promovido el crecimiento vertical y la densificación de las viviendas.

El nivel de hacinamiento ha ido en descenso gracias a la construcción en altura y a la disponibilidad de más cuartos (Figura 3.3), esto demostrado con los datos de INEGI que para el año 2000 declara que el promedio de ocupantes fue de 4.4% el cual cinco años después se redujo a 4.1% lo que puede estar obedeciendo al número característico de niveles que va de 2 a 3 con una fuerte tendencia a los 4, donde el desgaste es normal pero puede llegar a alcanzar el deteriorado.

El uso habitacional también comienza a compartir con otros usos su existencia, abundando los usos habitacionales-comerciales y los habitacionales con servicios en donde la planta baja de los edificios son los que ocupan el segundo uso conservándose íntegro el uso residencial en los niveles restantes.

Los tipos de inmueble registrados indican un predominio de casa-habitación por encima de los condominios y los cuartos por sí solos. Asimismo, el grado de conservación tomando en cuenta sus características físicas resultando que el de mayor presencia es el normal con un 60.9%, deteriorado con 31.9% y ruinoso con 7.5% lo que demuestra que la colonia está en un proceso de deterioro aunque en algunos casos se comienza con obras de remodelación; sin embargo, para los edificios catalogados como ruinosos debe hacerse notar que su estructura obedece a la original al ser de un sólo nivel y de materiales precarios sobre todo en sus techos.

En general las características de la colonia con respecto a este uso se resume en vivienda unifamiliar, consolidadas con deterioro normal, con una fuerte tendencia al uso mixto a través de la instauración de locales ya sea comerciales o de servicios.

b) Uso comercial.

El uso comercial dentro de la colonia San José Aculco se da en toda su extensión, aunque mayoritariamente sobre eje 5 Sur y sobre la que significaría ser su calle central denominada Sociólogos.

Según la demanda que satisface cada comercio se clasifica como especializado, regional, local, vecinal y de convivencia, reconociéndose sobre el área de estudio la siguiente tipificación.

Comercio especializado: Aunque de manera pequeña y sin un amplio grado de influencia se encuentran casas dedicadas a la venta de materiales de construcción, las cuales encuentran rentabilidad gracias a la existencia de vivienda económica, la cual se mantiene en continuo crecimiento y hace uso de este tipo de comercios. Por otro lado y gracias a la presencia de la Central de Abasto se localizan comercios dedicados a la venta de básculas, refrigeradores, aparadores, arreglo y venta de cajas utilizadas para el empaquetamiento de frutas o verduras además de cortinas de acero.

Centros de comercio local: A pesar de no encontrarse al interior de la colonia este tipo de comercios son utilizados por sus residentes de tal manera que se insertan dentro de su cotidianidad. Por lo tanto se pueden citar en primera instancia la Central de Abasto que no sólo sería local sino incluso regional y especializado debido a su alcance dentro de la ciudad y al tipo de productos que oferta, en segundo lugar se encuentra Plaza Central quién también tendría una clasificación regional al ser visitada no sólo por los colonos de San José Aculco sino por los de otras colonias circunvecinas, en tercer lugar y teniendo una clasificación meramente local se sitúa la Bodega Aurrera “Río Churubusco” ubicada sobre avenida Apatlaco y finalmente el Mercado Aculco instalado al oeste sobre avenida Río Churubusco (Figura 3.11).

Comercio vecinal: Al interior del área de estudio son diversos los tipos que se pueden reconocer siendo los de mayor abundancia los dedicados a la venta de productos básicos de alta frecuencia de compra. La mayor parte de la oferta está constituida por misceláneas, recauderías, carnicerías y tortillerías, en dónde los de menor presencia son cremerías y pollerías.

Comercio de convivencia: Aunque con menor presencia, este tipo de comercios se encuentra orientado a satisfacer demandas espontaneas, para los cuales se reconocen los denominados tendejones, dispuestos a la venta de refrescos, cigarros y dulces.

Por otro lado, el tamaño frontal de los comercios en su mayoría es pequeño al alcanzar aproximadamente de 1 a 6 metros, aún así existen casos en donde las extensiones sobrepasan la media respecto al tamaño del local comercial.

Es importante mencionar que el comercio informal también se hace presente a través de pequeños puestos ubicados sobre las calles y banquetas, especialmente sobre Sociólogos, ofertando productos alimenticios, ropa y accesorios; además de películas y discos compactos.

Dentro de la colonia los comercios obedecen a la minimización del movimiento del consumidor, por lo que cada localización presenta cierto grado de accesibilidad aunque algunos con mayor accesibilidad que otros como lo son los localizados sobre eje 5 Sur que presentan mayor especialización y que además de funcionar para la población local también lo hacen para las colonias colindantes.

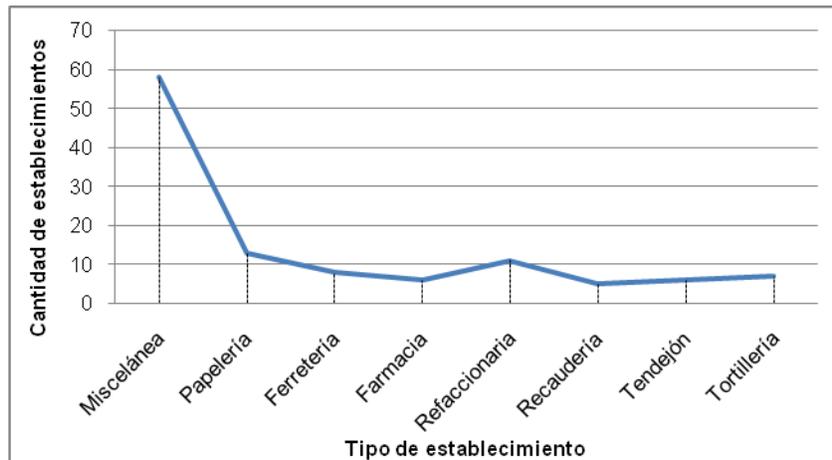
FIGURA 3.11 Colonia San José Aculco: centros de comercio local



Fuente: Con base en trabajo de campo, 2011

Existen alrededor de 169 establecimientos ocupando la planta baja de los edificios, contabilizándose sólo 4 edificios en donde el segundo nivel localiza comercios o servicios (Figura 3.12).

Figura 3.12 Colonia San José Aculco: cantidad y tipos de comercios, 2011.



Fuente: Trabajo de campo, 2011

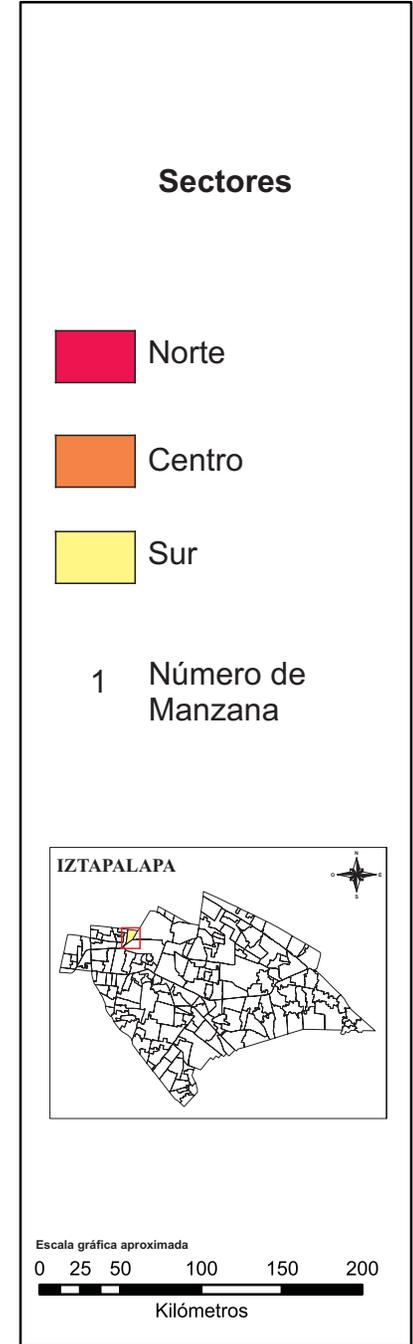
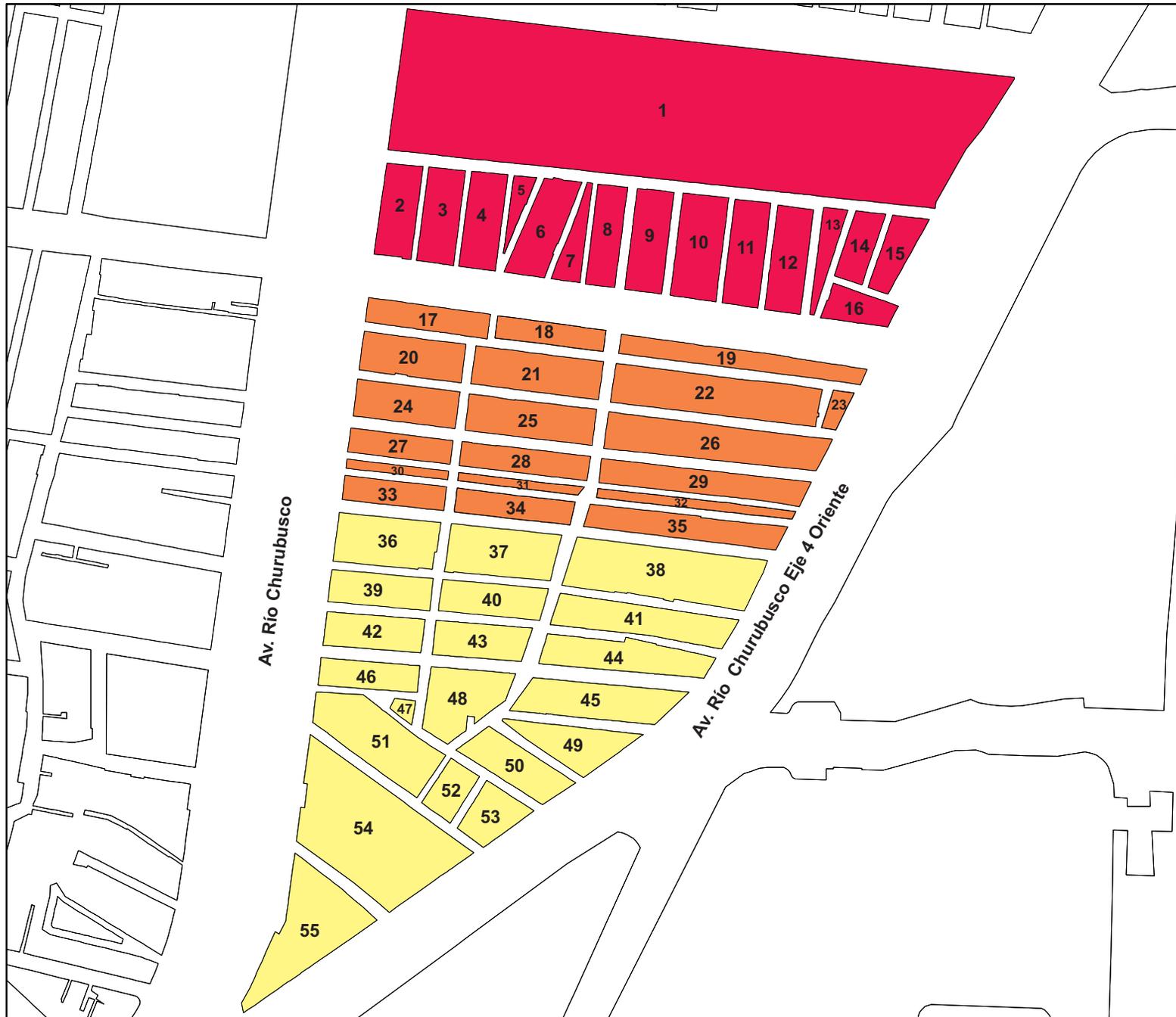
La figura anterior evidencia la presencia mayoritaria de misceláneas, posteriormente de papelerías seguidas de cerca por las ferreterías y por las refaccionarias. No obstante, es conveniente establecer que los locales comerciales restantes van de los 6 a sólo 1 en presencia por lo que no fueron tomados en cuenta para la elaboración de la gráfica.

La concentración de los comercios se midió mediante la elaboración de tablas en donde cada celda representa una de las 55 manzanas de la colonia, mientras que cada número colocado dentro de las celdas obedece al número de establecimientos que agrupa la manzana¹¹, reconociéndose así los siguientes datos.

La colonia fue dividida en Sector Norte, Sector Centro y Sector Sur con la finalidad de obtener los lugares de mayor concentración con relación al número de manzanas y el de establecimientos (Figura 3.13).

¹¹Metodología empleada del curso intensivo sobre la planificación del desarrollo urbano-regional, 1971.

FIGURA 3.13 Colonia San José Aculco: sectores de concentración



Fuente: Con base en trabajo de campo, 2011

Sector Norte, Manzanas 1 - 16

10	7	2	5
1	3	2	5
7	6	4	2
1	3	3	3

El número total de establecimientos sobre éste sector es de 64 en un total de 16 manzanas en donde la concentración se da en 4 de ellas que van de los seis a los diez locales comerciales, en donde las manzanas que cuentan con esta caracterización encuentran colindancia.

Sector Centro, Manzanas 17 - 35

3	5	10	1	5
4	1	1	6	1
-	3	3	2	-
1	7	3	2	

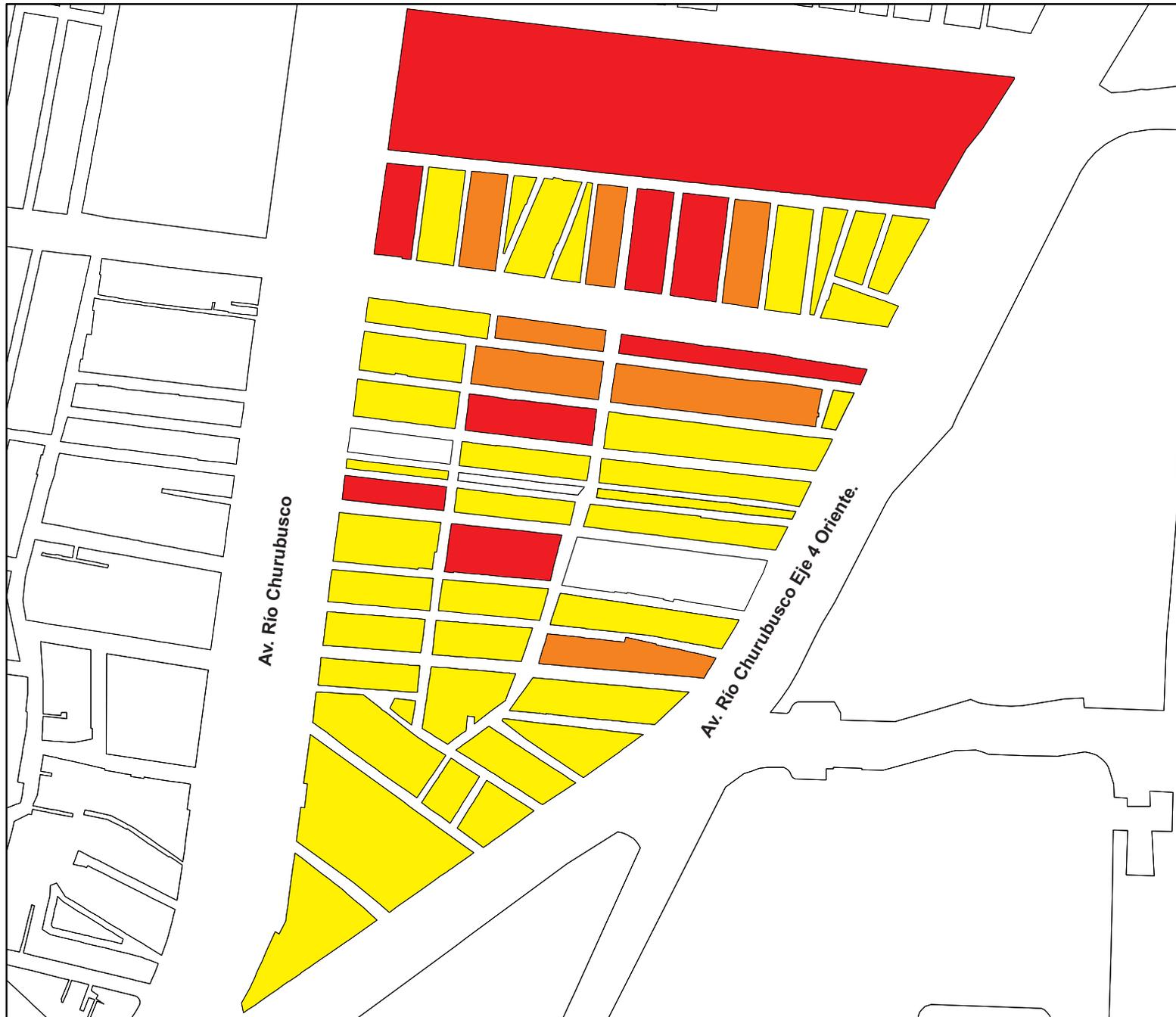
A pesar de contar con un mayor número de manzanas que el sector anterior éste se ve superado en cantidad de establecimientos al sólo contabilizar 58 locales comerciales distribuidos a lo largo de 19 manzanas; sin embargo, si se reconocen tres zonas de concentración, las cuales se distancian entre sí al no colindar la una con la otra.

Sector Sur, 36 - 55

2	12	-	1
1	3	2	3
4	3	3	1
1	1	3	2
1	-	1	3

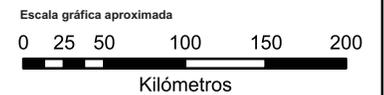
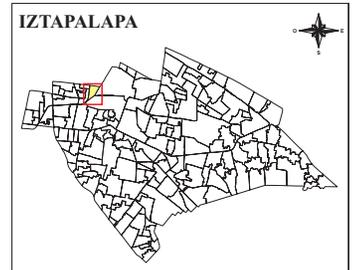
El número total de establecimientos de éste sector es de 47 pertenecientes a 20 manzanas de las cuales sólo una encuentra un área de concentración; no obstante, es la manzana que reconoce la mayor concentración de locales comerciales en toda la colonia (Figura 3.14).

FIGURA 3.14 Colonia San José Aculco: concentración de comercio por manzana



Nivel de Concentración

-  1 - 3 (Bajo)
-  4 - 5 (Medio)
-  > 6 (Alto)
-  Sin concentración



Fuente: Con base en trabajo de campo, 2011

En síntesis la colonia cuenta con 8 manzanas con alta concentración de locales comerciales, pese a que el comercio ha ido logrando generar corredores comerciales e incluso de servicios que ocupan toda la extensión de las calles que llegan a dar atención no sólo a los residentes locales sino a los foráneos.

Los comercios localizados sobre el eje 5 Sur son quienes exponen la primera zona de aglomeración, la cual cuenta con cierto grado de especialidad, mientras que como segunda zona se tiene la calle Sociólogos entendida como la parte central de la colonia, en dónde los comercios de venta de productos básicos es la más representativa.

c) Servicios.

Según la categorización del local o inmueble en el que se ubican los servicios, se identificaron en su mayoría locales en casa habitación o casa adaptada, además de edificios ex profeso.

Los servicios de alimentación abundan y se localizan en su mayoría sobre la calle Sociólogos pero pueden localizarse prácticamente sobre toda la colonia existiendo gran cantidad de cocinas económicas que brindan servicio especialmente a la población local.

Los servicios educativos se ven representados por una primaria y un jardín de niños ambos públicos, así como por una guardería auspiciada por SEDESOL y una de corte privado asentados sobre edificios ex profeso salvo en las dos guarderías que anteriormente fungían como vivienda. Los servicios culturales sólo se localizan al sureste de la colonia dentro del centro “Violeta Parra” y los servicios deportivos se ven caracterizados por una cancha que colinda con el centro mencionado y por un parque localizado a lo largo del camellón oeste de la colonia.

Otro tipo de servicios que escasea pero que actualmente van en aumento son los ofrecidos por profesionistas como son consultorios médicos y dentales que también podrían considerarse dentro de los servicios de salud en donde el Centro de Salud “San José Aculco” es el principal promotor.

Con fuerte presencia a lo largo de la colonia se encuentran los talleres mecánicos y las estéticas, mientras que sólo existe un salón de fiestas, un recolector de material de desperdicio, un basurero y dos tapicerías, además de un centro de reparación de electrodomésticos, y dos agencias de viajes.

Sobre la base de la metodología empleada para medir la concentración en el comercio surgen los siguientes datos en cuanto a los servicios.

Sector Norte, Manzanas 1 - 16

1	2	3	1
1	3	2	1
1	1	2	1
1	2	2	2

En este cuadro se representan 26 locales dedicados a los servicios a lo largo de 16 manzanas que no logran reconocer ninguna zona de concentración al no superar los cinco establecimientos que sirvieron como base para definir dichas zonas en materia de comercio.

Sector Centro, Manzanas 17 - 35

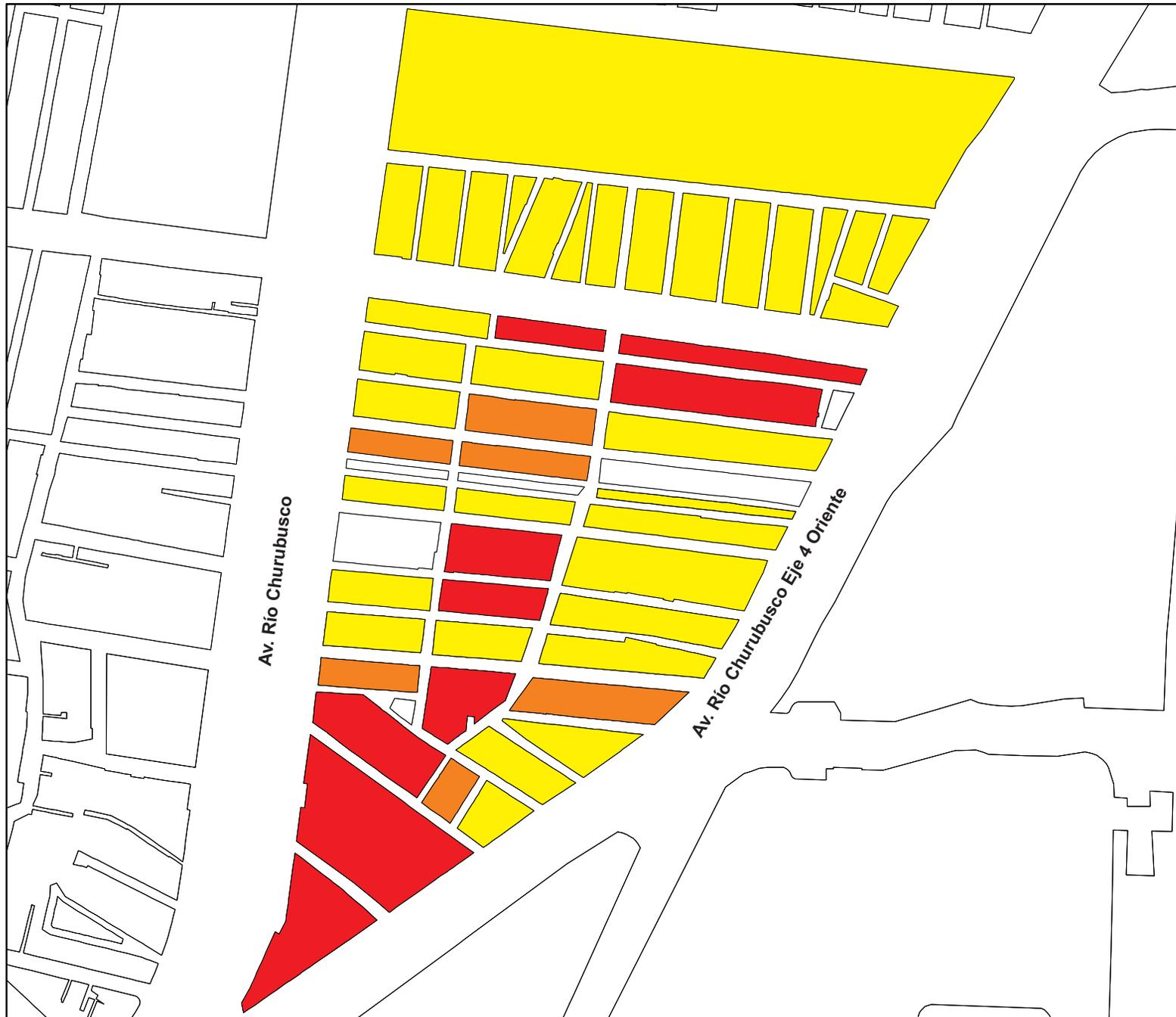
2	10	9	2	3
6	-	2	4	3
5	4	-	-	-
2	1	1	1	

Dentro de este sector se reconocen tres zonas de concentración en donde en dos casos se mantienen continuas mientras que en el tercero se mantiene aislada. El número total de locales es de 55 a lo largo de 19 manzanas en donde cinco de ellas no muestran ningún tipo de servicio.

Sector Sur, 36 - 55

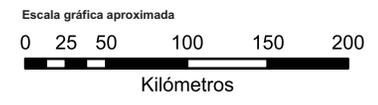
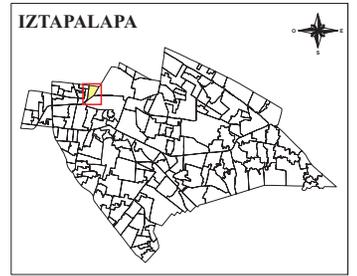
-	8	3	1
7	2	2	3
1	5	4	-
7	1	1	7
4	1	8	7

FIGURA 3.15 Colonia San José Aculco: concentración de servicios por manzana



Nivel de Concentración

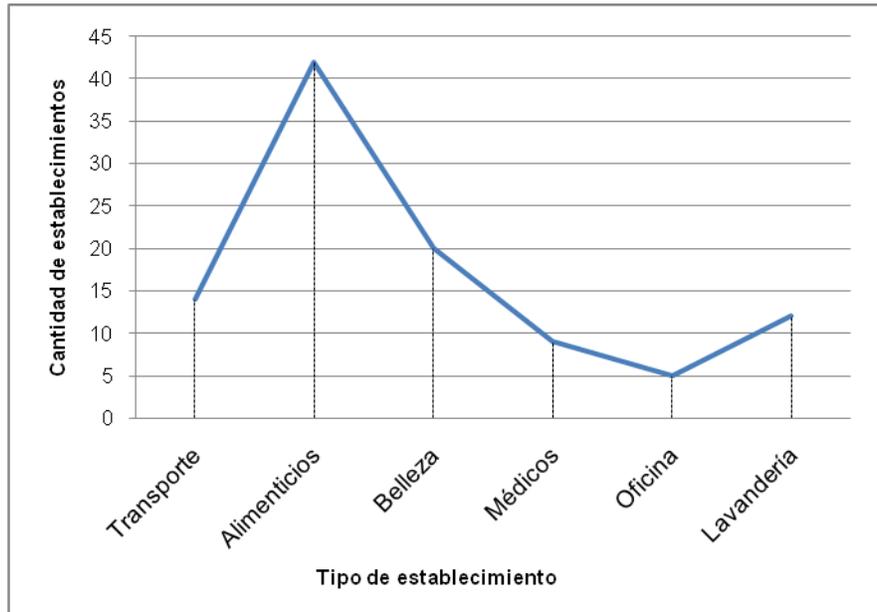
- 1 - 3 (Bajo)
- 4 - 5 (Medio)
- > 6 (Alto)
- Sin concentración



Fuente: Con base en trabajo de campo, 2011

Sobre este sector es en donde se reconoce el mayor número de servicios al contabilizarse 72 por lo que existen más zonas de concentración al evidenciarse 6, de las cuales dos alcanzan los 8 establecimientos que resulta ser el rango más alto (Figura 3.15).

Figura 3.16 Colonia San José Aculco: cantidad y tipo de servicios.

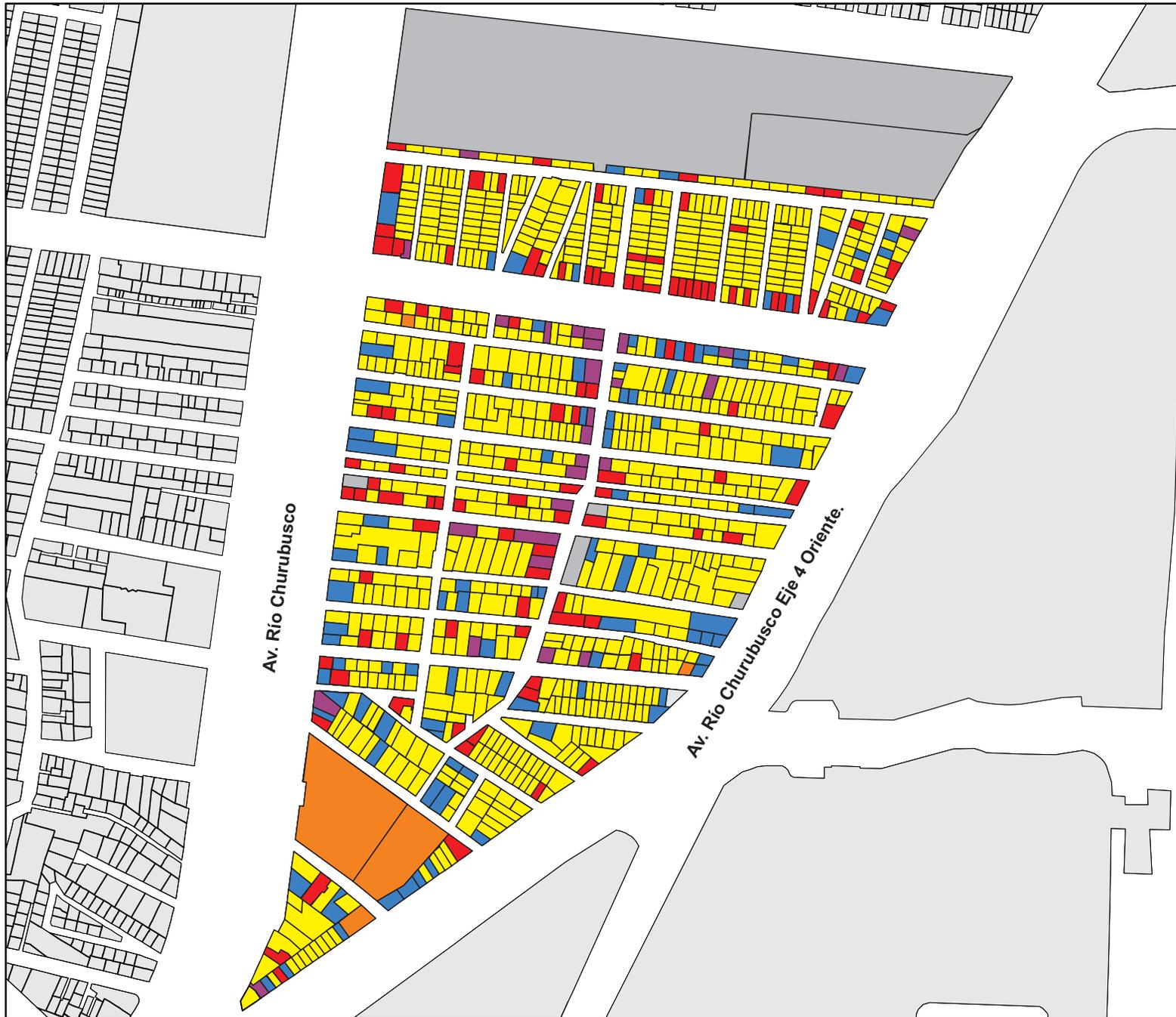


Fuente: Trabajo de campo, 2011

La figura 3.16 demuestra la fuerte presencia de servicios alimenticios en donde se conjunto a las llamadas cocinas económicas, restaurantes y cafeterías que en este caso sólo son dos. Para los servicios de transporte se englobaron talleres mecánicos, talleres de hojalatería y pintura y dos eléctricos. Los servicios médicos se representan por consultorios de medicina general y dental además del centro de salud. En cuanto a los servicios de oficina sólo se hacen presente dos agencias de viaje, y tres de trámite de documentación a transportistas.

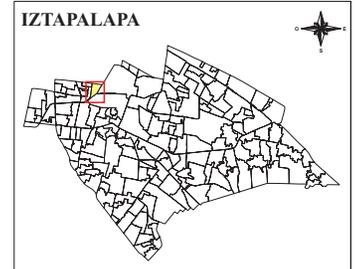
En resumen la colonia presenta en su mayor parte usos habitacionales con vivienda de tipo económico y debido a su cercanía con la Central de Abasto se identifican usos de suelo complementarios en su mayoría sobre eje 5 Sur, con servicios de mantenimiento mecánico y comercios de poca especialización. Prácticamente San José Aculco cuenta con comercios y servicios suficientes para satisfacer las demandas de sus residentes, evitándoles el traslado de largas distancias (Figura 3.17).

FIGURA 3.17 Colonia San José Aculco: usos de suelo



Usos de Suelo

-  Residencial
-  Residencial-Comercial
-  Residencial-Servicios
-  Servicios
-  Mixtos
-  Equipamiento



Escala gráfica aproximada
0 25 50 100 150 200
Kilómetros

Fuente: Con base en trabajo de campo, 2011

3.4 Reestructuración urbana en San José Aculco.

El proceso en el que San José Aculco se ve inmiscuida desde su nacimiento hasta la actualidad obedece a un ciclo, el cual está determinado por el progreso del conjunto de sus inmuebles, y es lo que Kunz (2009) ha llamado efecto barrio que se manifiesta a través de relaciones directas entre los edificios y el barrio.

Tras la consolidación de la colonia el modo de explotación de sus inmuebles ha cambiado gracias a su localización, ya que mediante las actividades que realizan sobre de ellos su vida económica se ha alargado y esto se da gracias al potencial que su ubicación le ofrece.

Las medidas que la colonia ha manifestado para alargar el ciclo productivo de las viviendas han sido el aumento de alquileres, la intensificación en el aprovechamiento de sus espacios, remodelaciones y cambios de usos de suelo que más que un cambio como tal es una mezcla de usos.

Asimismo, existen algunos predios dentro de los cuales el edificio original ha sido substituido por construcciones con mayor diseño y mayor número de niveles lo que evidencia la capacidad de aprovechar el lote, provocando a su vez que las expectativas de los inmuebles cercanos aumenten.

Los anteriormente descritos usos de suelo y la información recabada del mercado inmobiliario son la base sobre la cual se determinaron las tendencias de reestructuración del área de estudio.

En cuanto al tipo de inmuebles ofertados se reconoció que el 90% del mercado inmobiliario está constituido por casa-habitación mientras que el otro 10% restante obedece a departamentos, lo que manifiesta el fuerte carácter residencial del barrio.

El rango de costos va de \$1,600,000 a \$1,950,000 esto varía según las características de la construcción que va de 153 a 240 m² y de 90 a 98 m² de superficie. Existe un caso especial en el que además de ofertar la residencia también se oferta un local comercial ubicado dentro del mismo terreno por lo que el costo sobrepasa los costos anteriormente mencionados, valuada en \$3,800,000 con una superficie de 92 m² y un área construida de 243 m².

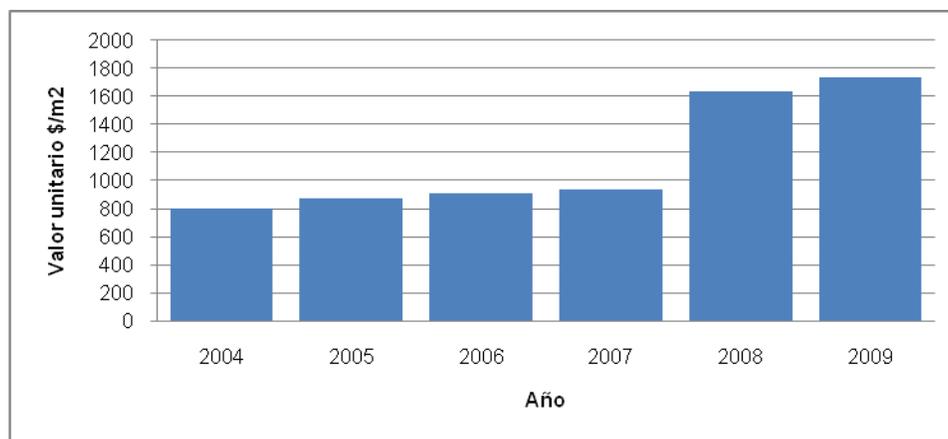
Con respecto a los departamentos ofertados se tienen tres ofrecimientos los cuales encuentran las siguientes particularidades. En el primer caso se tiene una superficie de 70 m² con baño, 2 recamaras y estacionamiento al precio de \$900,000, en el segundo caso se ocupa una extensión de 75 m² con baño y dos recamaras sin estacionamiento a un precio de \$675,000 y el último con un costo de \$690,000 un área de dos recamaras, baño y estacionamiento.

Como puede notarse los precios no varían en gran proporción, así como tampoco las características de los inmuebles; sin embargo, con base en la oferta de casa-habitación y departamentos se puede asegurar que se comienzan a reflejar cierta susceptibilidad a procesos de reestructuración debido a que la población está saliendo.

Otro factor a considerar dentro de la revalorización de la colonia son los valores catastrales los cuales sirven de referencia para establecer el impuesto predial anual, además de ser la base que los fraccionadores y grupos inmobiliarios toman para posteriormente establecer los valores comerciales de los inmuebles que serán puestos en venta.

Sobre éste respecto San José Aculco ha sufrido cambios en sus valores unitarios catastrales pues de \$800.83/m² en 2004 pasó a \$1,738.12/m² encontrando un ajuste considerable que refleja un aumento en el valor del suelo que como ya se ha visto con anterioridad obedece a diversos factores entre los cuales se sitúa la actividad económica que en ellos se realiza que traen como consecuencia demanda de suelo tanto para población foránea como local (Figura 3.18).

Figura 3.18 Colonia San José Aculco: valores unitarios de suelo.



Fuente: Gobierno del Distrito Federal, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009

Lo anterior demuestra el incremento del valor de los inmuebles lo que ha generado la reducción en las oportunidades para acceder al suelo especialmente habitacional, lo que genera que sólo tenga acceso a él cierto sector de la población, que generalmente es la población no originaria con mayor poder adquisitivo.

Tras la consolidación de la colonia la vivienda económica ha ido incrementando su valor, asimismo al interior del área de estudio se comienzan a manifestar construcciones más detalladas, factores que aunados a la accesibilidad a servicios y medios de comunicación posibilitarán la entrada del mercado inmobiliario formal, por lo que la tendencia es que el valor del área siga en aumento lo que a su vez pueda alejar a la población que no logre adaptarse a estos incrementos.

Por otro lado el comercio local continuará ubicándose sobre las zonas más transitadas aprovechando su accesibilidad, la valorización con comercio vecinal seguirá sirviendo a la población local e incluso se incrementará con la creación de más locales comerciales, que aunado al posible aumento poblacional motivará la instauración de más servicios auspiciados por el capital privado.

A pesar de ser una colonia consolidada su mantenimiento es constante gracias a la subdivisión de predios, a la edificación de departamentos, al aumento de niveles, y a la aparición de nuevos locales comerciales y de servicios, por lo que es posible ver que San José Aculco ha presentado cambios en el patrón de ocupación del suelo.

En general la tendencia se da hacia el uso mixto entre el habitacional, el comercio y los servicios, en donde el primer nivel ocuparía los dos últimos y los niveles superiores el primero, por lo que la verticalización irá en aumento.

3.5 Interacción espacial de la Central de Abasto y la colonia San José Aculco.

Las relaciones entre lugares, resultan de todas aquellas actividades denominadas sociales o económicas que se desarrollan sobre un espacio determinado por individuos con distintas características que terminan por dar identidad al área que ocupan, es por ello que la colonia San José Aculco como elemento del espacio geográfico ha ido alcanzando por sí sola características que la definen como pieza del área urbana; no obstante estas características pueden ser motivadas o modificadas por el establecimiento

de un nuevo centro o el ascenso de categoría de uno antiguo que estimula el desarrollo del área circundante, marcando el ritmo de su progreso (Berry, 1971)

Bajo esta, idea la Central de Abasto al ser edificada sobre la proximidad de San José Aculco ha comenzado a influir sobre su dinámica, traducida en externalidades que han generado cambios notables en sus procesos y que evidencian la relación existente entre ambos elementos del espacio geográfico.

a) Externalidad.

Se denomina externalidad a aquel efecto positivo o negativo que surge a través de una actividad o elemento que provoca el aumento o disminución de beneficios en un área determinada, en donde el factor distancia es de vital importancia debido a que el grado de externalidad va a variar según la proximidad que exista entre los elementos involucrados.

San José Aculco a lo largo de su existencia ha ido adquiriendo características que la definen como un elemento del espacio urbano; no obstante, debido a la instalación de un nuevo elemento como lo es la Central de Abasto ubicada en su frontera este a 1.127 Km aproximadamente, ha logrado potencializar sus procesos internos los cuales se indican a continuación.

- Densificación habitacional.

La densificación habitacional es el proceso mediante el cual las viviendas adquieren en sus estructuras un mayor número de niveles haciendo un uso más eficiente del espacio, y es bajo esta idea que San José Aculco en los últimos años se ve envuelta en esta dinámica tras la iniciativa de las familias por ampliar sus viviendas que a la postre se fueron generalizando.

La colonia como ya se ha mencionado en repetidas ocasiones nace como asentamiento irregular que durante su proceso de crecimiento ha sufrido cambios en sus características físicas que condujeron a su consolidación. Algunos de estos cambios han facilitado el desarrollo de procesos de densificación habitacional, así como procesos de subdivisión de lotes particularmente en los de dimensiones considerables que en ambos casos sólo se logran a partir del uso de materiales durables en la construcción.

Uno de los principales factores que posibilitan éste fenómeno es el aumento de densidad de población por lo que es importante establecer los cambios que se han desarrollado sobre el área de estudio, en dónde se toma por base los datos de INEGI.

San José Aculco se encuentra dividida por INEGI sobre dos AGEB's, por un lado se tiene el 245-6 completamente dentro de la colonia y por el otro el 246-0 que además de tener gran parte de su extensión dentro del área de estudio también cuenta con 4 manzanas de la colonia Granjas de San Antonio ubicada al sur de la zona de interés (Figura 3.19).

Figura 3.19 San José Aculco: AGEB's.



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, 2011

Es por ello que los datos expresados por INEGI no pueden ser tomados de manera absoluta por lo que se procedió a hacer un comparativo entre ellos y los datos a nivel de colonia publicados por la Jefatura de Gobierno del Distrito Federal. Tras la sumatoria de los valores provenientes de los dos AGEB's se tienen 7,232 habitantes dentro de San José Aculco encontrándose de esta forma una variación de 172 personas en el año 2000

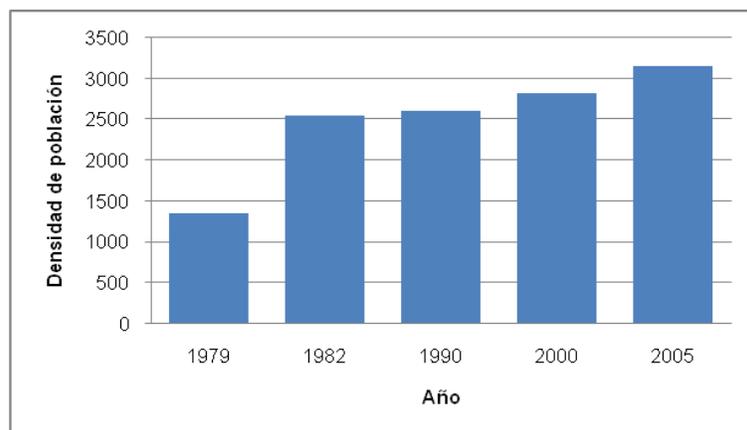
con respecto a los datos de la Coordinación anteriormente mencionada que revela 7,060 habitantes.

Asimismo, de las manzanas no pertenecientes a San José Aculco en su mayoría corresponden a equipamiento, servicios públicos y privados con una proporción muy reducida de viviendas. Pero al recurrir nuevamente a los datos comparativos aquí se tiene un desajuste de 44 viviendas habitadas menos de las que se contabilizan con base en la información por AGEB's.

Debido a lo anterior, cabe aclarar que si se toma en cuenta el promedio de ocupantes por vivienda en la delegación Iztapalapa que es de 4 y el número de lotes registrados como viviendas particulares habitadas fuera de San José Aculco que son 44 se tiene que hay 176 personas por lo que sólo hay una desajuste de 4 individuos entre este cálculo y el anterior.

La densidad de población en el periodo comprendido de 1979 a 2005, demostró un aumento significativo al pasar de 1,350.4 a 3,152.4 hab/km² respectivamente, además de ser constante al incrementarse los valores en cada periodo (Figura 3.20).

Figura 3.20 Colonia San José Aculco: densidad poblacional bruta 1979 – 2005.

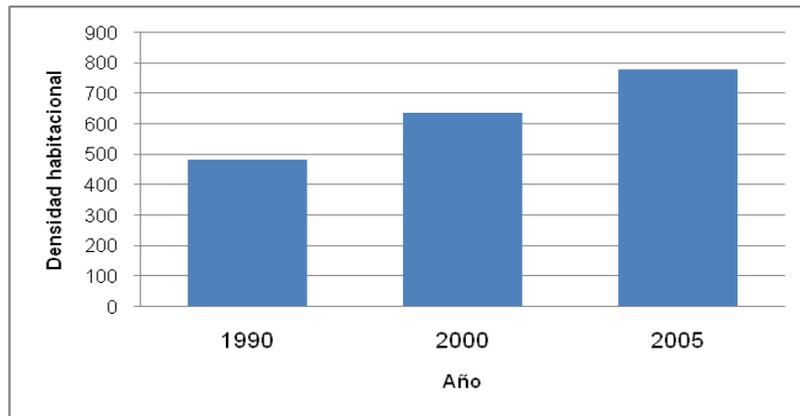


Fuente: INEGI, 1990; INEGI, 2000; INEGI, 2005; Morales y Valle, 1982.

Con base en lo expresado en la figura 3.20 se reconocen períodos en los que la densidad se acelera y registra valores mayores, como lo es a partir del año de 1990 a 2000 que aumentó en un 8% mientras que del año 2000 a 2005 el incremento fue mayor en un 11% no registrándose en ninguno de los casos descensos sino sólo ascensos.

En cuanto a la densidad habitacional la información proporcionada por INEGI a nivel de AGEB's tuvo que volver a ser modificada con base en lo explicado anteriormente, resultando 1,594 viviendas para el año 2000 y 1,951 para el año 2005 (Figura 3.21).

Figura 3.21 Colonia San José Aculco: densidad habitacional bruta 1990 – 2005.



Fuente: INEGI, 1990; INEGI, 2000; INEGI, 2005.

Para el cálculo de la densidad habitacional bruta se tomó en cuenta el número de viviendas y la superficie total de la colonia dando como resultado en el periodo de 1990 a 2005 un crecimiento de 37.9% encontrando que en un lapso de 5 años el incremento fue de 18.3% por lo que resulta ser el más representativo.

Los datos anteriores tanto de densidad poblacional y de densidad habitacional permiten establecer que dentro de la colonia ha comenzado a surgir un proceso que encuentra sus inicios a partir de 1980, con el crecimiento poblacional y posteriormente con el crecimiento residencial que en términos teóricos obedece a una densificación.

La caracterización del proceso de densificación habitacional parte de los cambios hacia al interior de la colonia en cuanto a niveles construidos, tipo de construcción así como a los agentes que intervienen en su desarrollo.

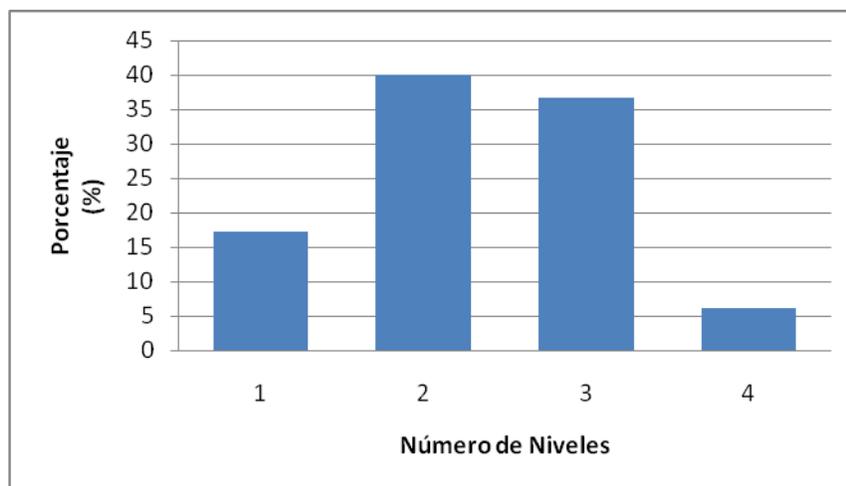
Como primer aspecto el número de niveles construidos va en aumento según los resultados obtenidos en el trabajo de campo. Hacia 1990 el número de niveles construidos característico era de uno a dos lo que en la actualidad ha cambiado al predominar las construcciones de dos a tres niveles relacionándose estrechamente con los datos de densidad poblacional y habitacional anteriormente señalados (Figura 3.20 y 3.21).

Es importante mencionar que el proceso de densificación que presenta la colonia no sólo se da de forma vertical al caracterizar viviendas con mayor número de niveles, sino que también presenta crecimiento horizontal gracias a procesos de subdivisión de lotes realizados en algunos casos para la venta, en otros para la edificación de casas-habitación, departamentos o cuartos, con la finalidad de dar espacio a la familia en algunos casos, y en otros para la renta que se traduce en ingresos.

Las subdivisiones principalmente se dan por el crecimiento familiar, en ocasiones el lote se independiza completamente, pero en otros queda incluido por la extensión propia de éste lo que impide su inconexión. Una de las consecuencias de la subdivisión es la alteración de sus proporciones normativas, que en muchos casos se hace de manera ilegal, dando como resultado viviendas inadecuadas con estructuras poco funcionales que posteriormente impedirán su crecimiento.

Los edificios que evidencian cierta tendencia son los de cuatro niveles, que a pesar de representar el promedio más bajo en cuanto a presencia, sí ilustran el tipo de inmueble que la densificación genera (Figura 3.22).

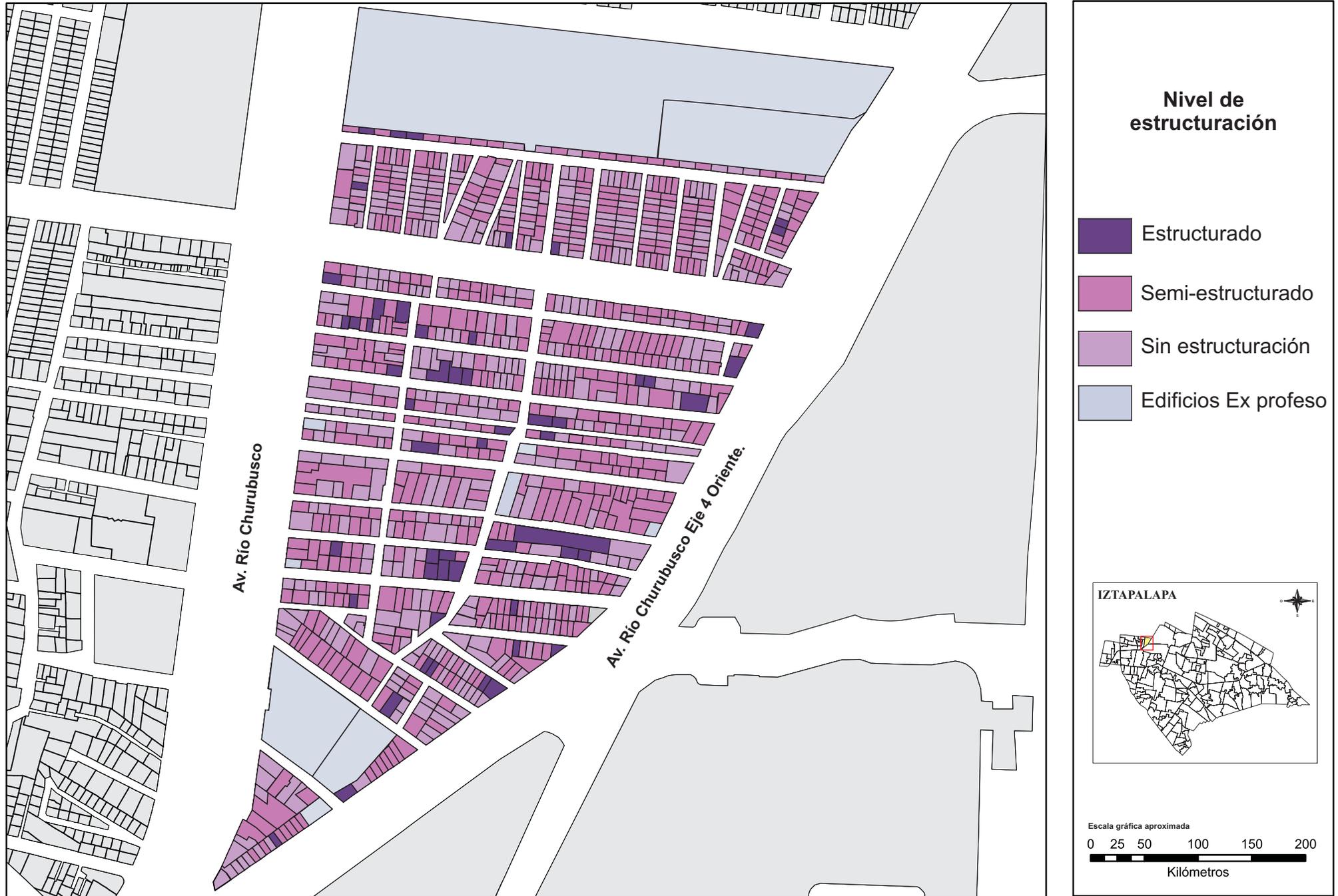
Figura 3.22 Colonia San José Aculco: comparativo de niveles en la vivienda.



Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo, 2011

Al tener en cuenta las características físicas de los inmuebles, tales como tipos de materiales, acabados y elementos estructurales, surgen tres tipos de viviendas, estructuradas, semiestructuradas y sin estructurar, las cuales otorgaron a la investigación la manera en la que se construye sobre los lotes (Figura 3.23).

FIGURA 3.23 Colonia San José Aculco: tipología inmobiliaria



Fuente: Con base en trabajo de campo, 2011

Estructurados. En este tipo de inmuebles se reconoce una estructura definida, en la mayoría de los casos con diseño de fachada y acabados terminados. En la colonia se reconocen dentro de estos parámetros los edificios de condominios y algunas viviendas en donde los niveles varían; no obstante, ninguna presentan un sólo nivel (Figura 3.24).

Figura 3.24 Colonia San José Aculco: viviendas estructuradas.



Diplomáticos No. 41



Diplomáticos No. 78

Fuente: Trabajo de campo, 2011

Este tipo de viviendas están asociadas para la venta privada o a la construcción por encargo, sobre todo en el caso de los condominios, pero la mayoría obedece a viviendas particulares que sólo requirieron de una mayor inversión por parte de los ocupantes.

Semiestructurados. En este tipo de viviendas se pueden distinguir ampliaciones con diseño y estructuración poco definidos por lo que se observan distintas etapas en la construcción. Comienzan a ser representativas al interior del área de estudio; sin embargo, aún no alcanzan un importante porcentaje. Su existencia obedece al deseo de los propietarios por mejorar sus viviendas, lo que estimula su presencia y genera muy pequeñas zonas en donde es común encontrarlas, pues aún no llegan a generalizarse (Figura 3.25).

Figura 3.25 Colonia San José Aculco: viviendas semi-estructuradas.



Cosmógrafos L-12, L-13



Analistas No. 67

Fuente: Trabajo de campo, 2011

Sin estructurar. Las viviendas que se agrupan sobre esta clasificación no cuentan con una buena calidad constructiva a pesar de que en algunos casos alcanzan más de dos niveles, no presentan estructuración ni diseño de fachada. El uso de materiales llega a mezclarse entre precarios y durables, y en muchos casos se observa el poco mantenimiento al carecer de acabados tales como aplanado y pintura, aunque ello no se relaciona totalmente con el grado de deterioro pues en algunos casos el desgaste es normal (Figura 3.26).

Figura 3.26 Colonia San José Aculco: viviendas sin estructurar.



Moralistas L – 13



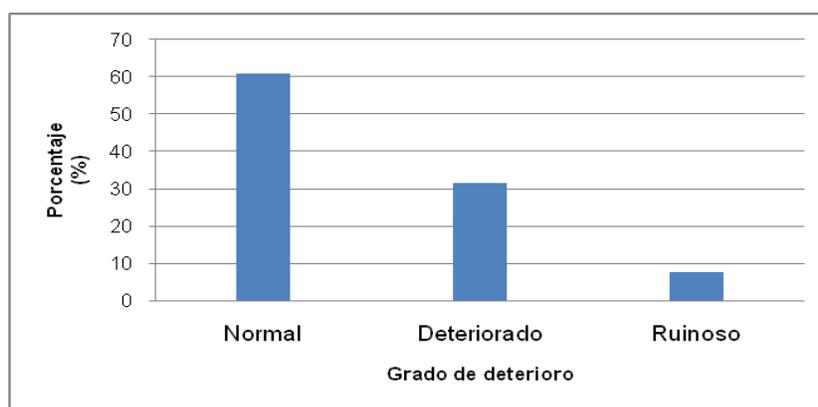
Publicistas No. 1

Fuente: Trabajo de campo, 2011

Con base en esta tipología se puede notar que a excepción de algunas viviendas sin estructuración las cuales no cuentan con una construcción definitiva ni materiales durables en toda su estructura, la mayoría de las viviendas cuentan con potencial para la densificación debido a la existencia de un piso que a pesar de requerir modificaciones para construir sobre él las posibilidades de remodelar sólo se basan en operaciones de costo beneficio por parte de las familias.

Otro dato relacionado con ello es el grado de deterioro en donde el desgaste normal se relaciona con los inmuebles estructurados, de normal a deteriorado con los semiestructurados, y de normal hasta ruinoso los sin estructuración (Figura 3.27).

Figura 3.27 Colonia San José Aculco: grado de desgaste de las viviendas.



Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo, 2011

Dentro de estos parámetros se entiende que los residentes de San José Aculco han puesto atención en materia de mantenimiento, por lo que sus viviendas se conservan, pero el porcentaje de viviendas deterioradas puede llegar a incrementarse sobre todo porque se relacionan con las habitaciones que están dispuestas a la renta de cuartos en donde el continuo cambio de usuarios deteriora las estructuras.

Agentes involucrados. Como agentes involucrados se tiene básicamente a los propietarios de los inmuebles, ya que el mercado inmobiliario formal aún no hace gran presencia dentro de San José Aculco.

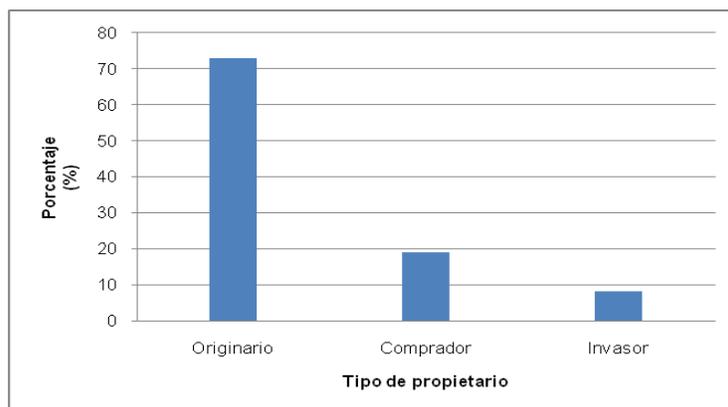
Los datos aquí expresados surgen de una serie de entrevistas realizadas en el trabajo de campo en donde algunos de los propietarios e inquilinos proporcionaron sus puntos de vista respecto a los cambios generados sobre la colonia. De las entrevistas realizadas se

tiene que el 70% (76 personas) corresponde a propietarios y el 30% (34 personas) a arrendatarios.

Es conveniente mencionar que las entrevistas no llevaron un guión aparentemente específico debido a la poca disposición de las personas a responder cuestionarios, de tal manera que los datos se consiguieron a partir de pláticas informales.

Con base en los datos recopilados el 76% de las personas entrevistadas dueñas de un inmueble siempre han vivido en San José Aculco, el 18% compraron el lote a lo largo del periodo de 1986 – 1997; y el 6% restante aceptó ser invasor del predio que ocupan pero también aseguraron estar en proceso de regularización.

Figura 3.28 Colonia San José Aculco: tipo de propietarios de la vivienda.



Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo, 2011

En relación a los datos anteriores, el primer porcentaje habita en casas de 2 a 3 familias con relación directa en donde los procesos de subdivisión a través de departamentos o cuartos son comunes. El segundo porcentaje va de una familia a 2 que más allá de subdivisión presentan crecimiento en altura; mientras que para el tercer dato son viviendas de un sólo nivel en algunos casos aún con techos precarios y en otros ya consolidadas con existencia de una sola familia.

De las personas que rentan afirmaron hacerlo bajo contratos que van de un año a tres según el propietario, que al cumplir el tiempo son renovados o finiquitados por lo que hay quienes se cambian continuamente, dentro de la misma colonia.

El 90% de las personas que renta es población migrante proveniente de distintos puntos del interior de la República, que forman parte de la migración campo-ciudad, proceso que

se viene dando desde décadas atrás; esta población es principalmente de los estados de Puebla, Veracruz y Chiapas. El porcentaje restante de la población corresponde al Distrito Federal.

La población que no cuenta con una vivienda propia y que se ve obligada a rentar decidió establecerse en San José Aculco sobre la base de dos razones principales que son: proximidad al área de trabajo en un 60% y por costos en un 30%, mientras que el 10% restante mencionó como motivos de atracción, la localización de la zona, recomendación o por estar cerca de la familia.

Por otro lado, los propietarios de las viviendas que han adaptado sus hogares para la renta de cuartos afirman que lo hacen como un aporte al gasto familiar en un 100% que además complementa el ingreso resultante de sus trabajos; sin embargo, existen casos en donde la familia se mantiene sólo con lo generado por su inmueble a través de rentar un mínimo de 2 cuartos (Figura 3.29)

- **Usos de suelo.**

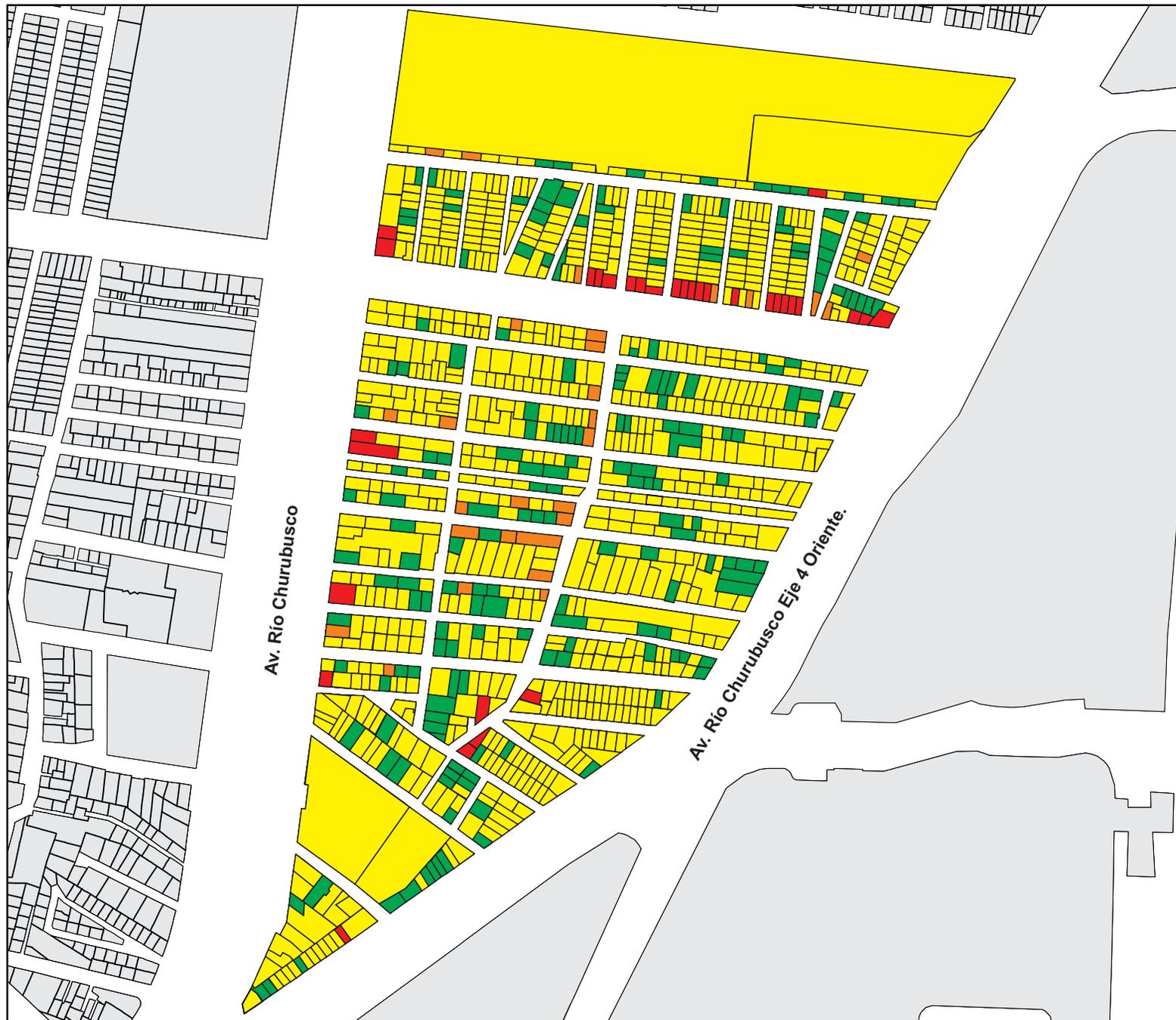
Los usos de suelo al interior de la colonia como fue visto en apartados anteriores se basa en usos mixtos entre habitacional-comercio y habitacional-servicio dentro de los cuales algunos comienzan a ser complementarios a las actividades de la Central de Abasto.

Los comercios y servicios que obedecen su existencia a la presencia del complejo comercial son los dedicados a la venta de basculas, aparadores, refrigeradores, cortinas de acero, recuperación de cajas para el empaquetamiento de frutas y verduras, venta de llantas de todo tipo, y talleres mecánicos en donde es común ver camiones de carga; que en conjunto son los establecimientos más representativos en este sentido.

Por otro lado, la densificación que se explicó anteriormente, también ha generado usos que si bien no son complementarios a actividades propias de la Central si son complementarios al proceso que ha motivado la proximidad del complejo comercial.

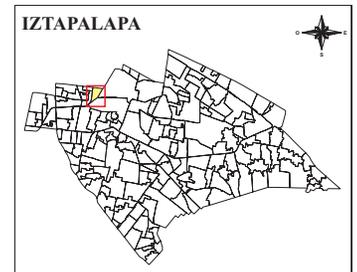
La abundante existencia de cocinas económicas o restaurantes encuentran rentabilidad gracias a la ausencia de cocinas en los cuartos dispuestos a la renta que como se ha señalado son de suma importancia en el área de estudio, éste tipo de servicios junto con las recauderías, son quienes consumen mayoritariamente dentro de la Central de Abasto (Figura 3.30).

FIGURA 3.29 Colonia San José Aculco: renta de inmuebles



Tipo de Renta

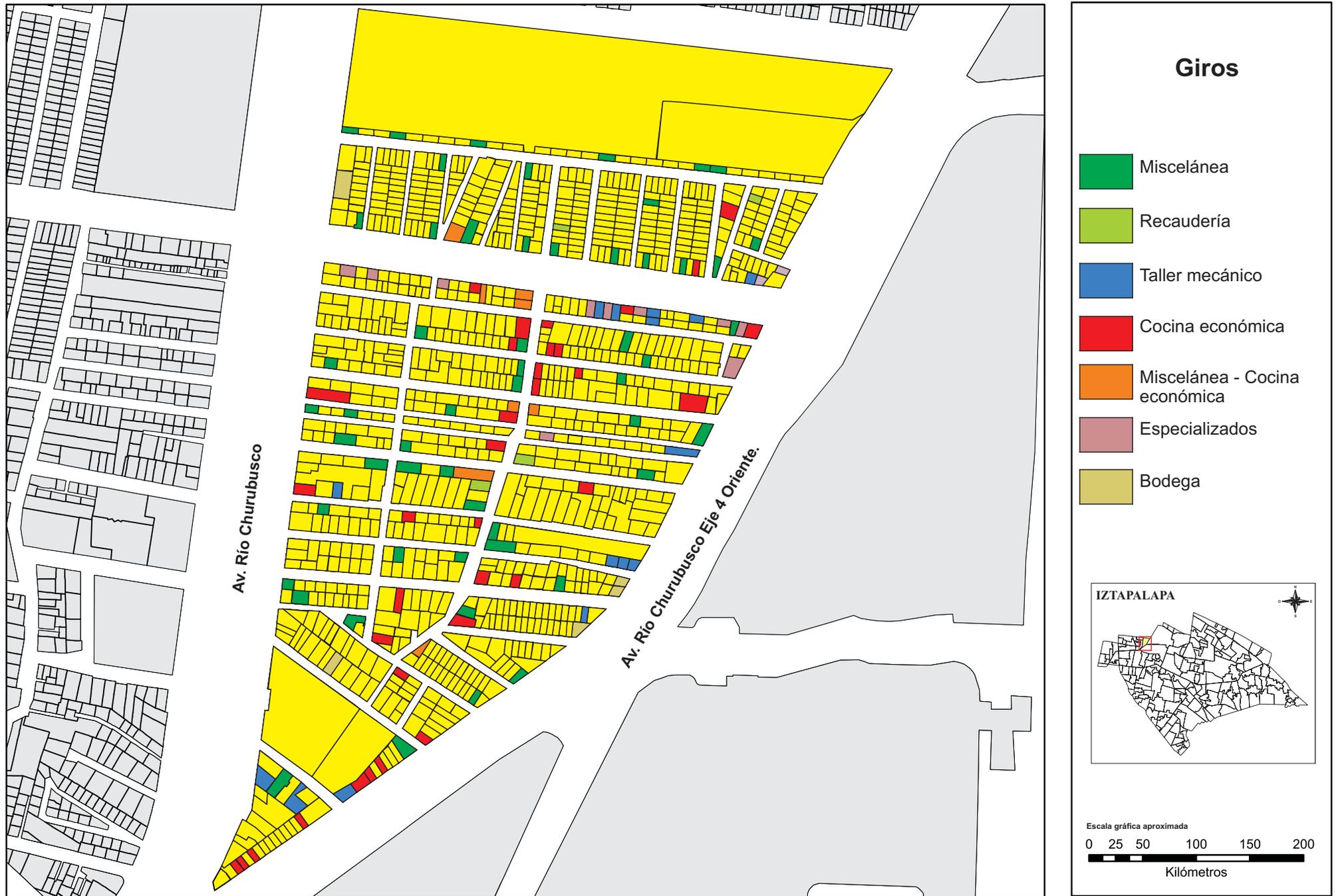
-  Renta de cuarto
-  Renta de local
-  Renta mixta



Escala gráfica aproximada
0 25 50 100 150 200
Kilómetros

Fuente: Con base en trabajo de campo, 2011

FIGURA 3.30 Colonia San José Aculco: usos complementarios



Fuente: Con base en trabajo de campo, 2011

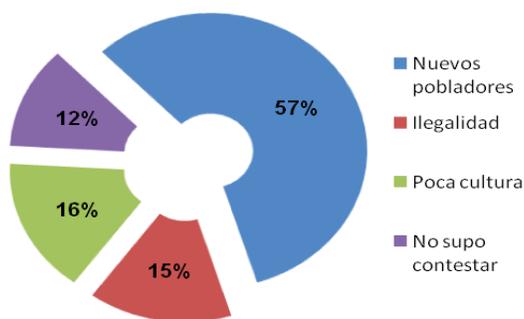
- **Externalidades negativas.**

Los efectos de la proximidad recaen de manera benéfica o perjudicial sobre el área de estudio y en este caso la externalidad negativa se traduce mediante los problemas que los residentes logran detectar.

Los problemas mencionados por los entrevistados fueron la delincuencia, aseguran que el asalto a peatones, a casa habitación así como el robo de autopartes o de autos, son los problemas que más les preocupan; seguidos por la contaminación, la fauna nociva y el comercio ambulante, aunque en éste último reconocen consumir de manera ocasional.

Si bien, no se puede asegurar que la presencia de la Central de Abasto este detonando dichos problemas, para los residentes la llegada de nuevos pobladores hacia la colonia se presenta como causa principal (Figura 3.31).

Figura 3.31 Colonia San José Aculco: factores detonantes de problemas sociales.



Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo, 2011

Los cambios al interior de la colonia son reconocidos por la población en el tipo de edificaciones las cuales alcanzan mayores niveles, en la presencia de más locales comerciales y de servicios, y en la existencia de mayor número de población.

La densificación a pesar de no estar siendo vista como un beneficio o un perjuicio si ha denotado procesos de tugurización, como producto del hacinamiento resultado de la convivencia de más de dos familias sobre construcciones no aptas para alojar a un número elevado de personas, esto con base en las respuestas de la población arrendataria que asegura que los espacios que ocupan para su alojamiento resultan insuficientes.

La decisión de construir ya sea en altura o subdividiendo el lote se da de manera personal bajo dos objetivos principales: para el asilo de la familia que va expandiéndose y para la renta, lo que ha generado en muchos casos diseños arquitectónicos inapropiados; con deficiencias en la iluminación, ventilación, además de mala distribución y zonificación interna.

La mayoría de las casas dispuestas a la renta revelan mal uso y mínimo mantenimiento, a causa de la falta de acabados en paredes, además de que la falta de baños y cocinas en los cuartos que se rentan generan condiciones insalubres para sus residentes.

Otro factor negativo para la colonia ha sido el hecho de que sus pobladores originales o nativos comienzan a salir, dando paso a nuevos ocupantes que ven en los inmuebles una oportunidad de negocio al existir casos en los que la vivienda es adaptada para la renta ya sea de cuartos, departamentos o locales comerciales sin que necesariamente sus compradores la utilicen como hogar.

b) Representación de la Interacción espacial de San José Aculco y la Central de Abasto.

La influencia que un elemento ejerce sobre otro, como se describió en la metodología se mide mediante el uso de tres conceptos, los cuales toman sentido dentro del área de estudio mediante los parámetros que a continuación se describen.

La interacción espacial se reconoce a partir de los flujos de mercancías, personas e información, que será mayor si la distancia entre los elementos espaciales es menor y será menor si la distancia entre ellos es mayor por lo que la medida de distancia es determinante en la interacción que pueda llegarse a construir (Delgado, 2003).

Como primer elemento de interacción se tiene a la complementariedad y a los factores que la promueven que son la oferta y demanda de bienes y servicios en un lugar y la demanda de esos bienes y servicios en otro lugar, los cuales motivan el movimiento entre ellos.

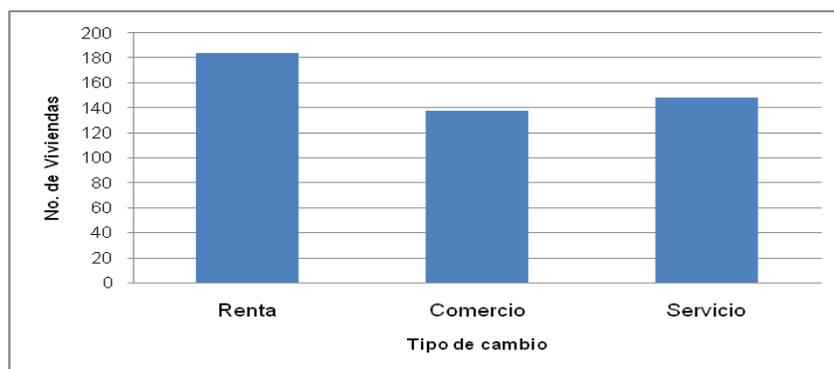
La **complementariedad** se definió a partir de los factores que motivan el movimiento entre la colonia San José Aculco y la Central de Abasto en donde ésta última surge como núcleo de atracción poblacional mediante la demanda laboral que promueve y que motiva

a las personas a desplazarse hacia su cercanía con el principal objetivo de lograr un trabajo que garantice su estabilidad económica.

El trabajo de campo reveló que el mayor porcentaje de personas que se emplean dentro de la Central de Abasto y que residen en San José Aculco provienen del interior de la república y no cuentan con una vivienda propia por lo que les es necesario obtener un lugar en donde habitar y es gracias a la existencia de viviendas que ofertan cuartos o departamentos en renta que ésta población encuentra cabida dentro del área de estudio.

Bajo esta idea, el proceso de densificación mencionado en el apartado anterior se ve promovido y/o potencializado por la llegada de nueva población que ocupa todos aquellos cuartos y departamentos que la población propietaria de una vivienda ha ido adaptando con la única finalidad de rentarlos, para así cambiar de esta forma su valor de uso por valor de cambio al transformar su habitación en una mercancía que les garantiza un ingreso mensual (Figura 3.32).

Figura 3.32 Colonia San José Aculco: valor de cambio en la vivienda.



Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo, 2011

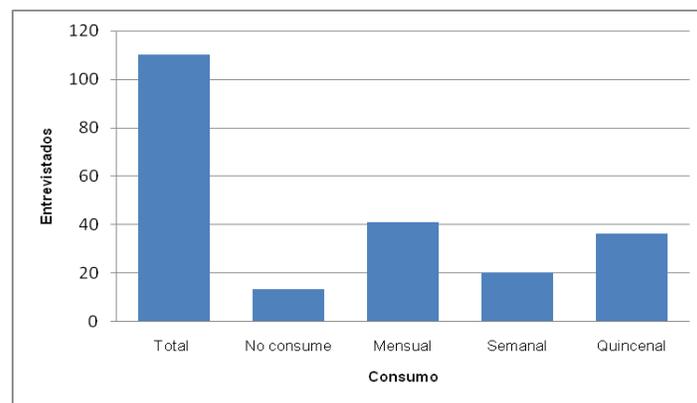
Las viviendas que cuentan con esta modalidad, alcanzan niveles de construcción considerables que van de los tres a los cuatro pisos; no obstante, existen viviendas que a pesar de contar con dos o incluso con un nivel incluyen en sus construcciones áreas dedicadas a la renta. Si bien los inmuebles que tienen más niveles también cuentan con un número significativo de cuartos, en algunos casos éstos no incluyen en su extensión cocina por lo que ello genera a su vez usos complementarios.

Uno de los usos que en la colonia ha ido incrementándose son los dedicados a la venta de productos básicos. La existencia de misceláneas se extiende prácticamente a una por

manzana e incluso a dos o más, mientras que las cocinas económicas o pequeños restaurantes son el resultado de la ausencia de cocinas independientes en los edificios en renta, lo que obliga a su población a acercarse a ellas para satisfacer dicha ausencia (Figura 3.30).

Por otro lado, la complementariedad también se expresa a través del consumo que la población de San José Aculco efectúa dentro de la Central de Abasto que en este caso es prácticamente total a causa de que la población de la colonia manifiesta que consume dentro del complejo comercial por lo menos una vez al mes, siendo las amas de casa quienes realizan mayormente esta acción (Figura 3.33).

Figura 3.33 Colonia San José Aculco: nivel de consumo dentro de la CEDA.



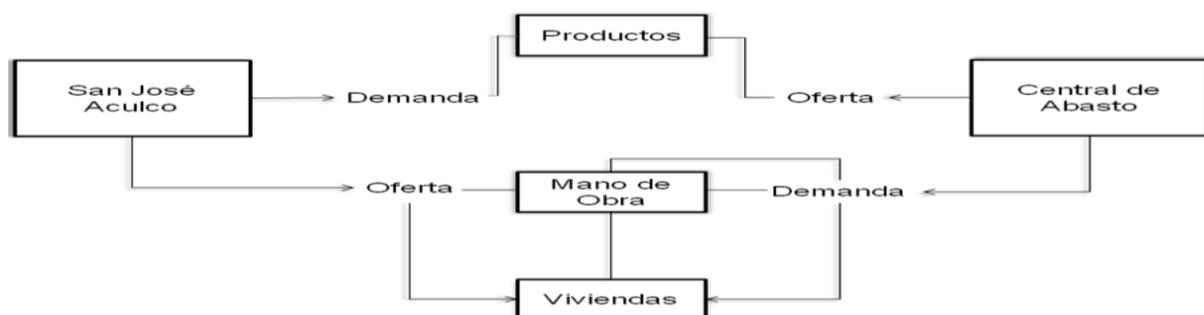
Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo, 2011

Las personas que aseguraron no consumir en la Central de Abasto fueron individuos de la tercera edad quienes consideran que el desplazo es largo por lo que prefieren hacer sus compras sin salir de la colonia.

Los productos que más se consumen dentro de la CEDA son los alimenticios en un 74%, en donde los más nombrados fueron frutas y verduras, seguidos de cárnicos y lácteos y abarrotes en general, además de flores en un 23% y bebidas, dulces, y otros productos de consumo esporádico con un 3%.

En síntesis la Central de Abasto demanda mano de obra y oferta productos, mientras que la colonia San José Aculco oferta viviendas, mano de obra y demanda productos, por lo tanto ambos elementos espaciales satisfacen sus ofertas y demandas a través de la relación directa que han desarrollado gracias a su cercanía (Figura 3.34).

Figura 3.34 Relación oferta-demanda entre la Colonia San José Aculco y la CEDA.



Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo, 2011

La **oportunidad de intervención** se da a partir del intercambio entre dos lugares siempre y cuando haya un tercero como origen y destino alternativo. Para el caso de estudio esta intervención nace a través de las colonias periféricas a la Central de Abasto que son al norte colonia Paseos de Churubusco, al Sur Barrio Santa Barbara, Barrio San Ignacio, Barrio La Asunción, Barrio San José y Barrio San Pedro; al este colonia Leyes de Reforma 3ra. Sección y Guadalupe del Moral y al oeste la colonia Zapata Vela pero por no ser parte de la delegación Iztapalapa no ha sido contemplada (Figura 3.35).

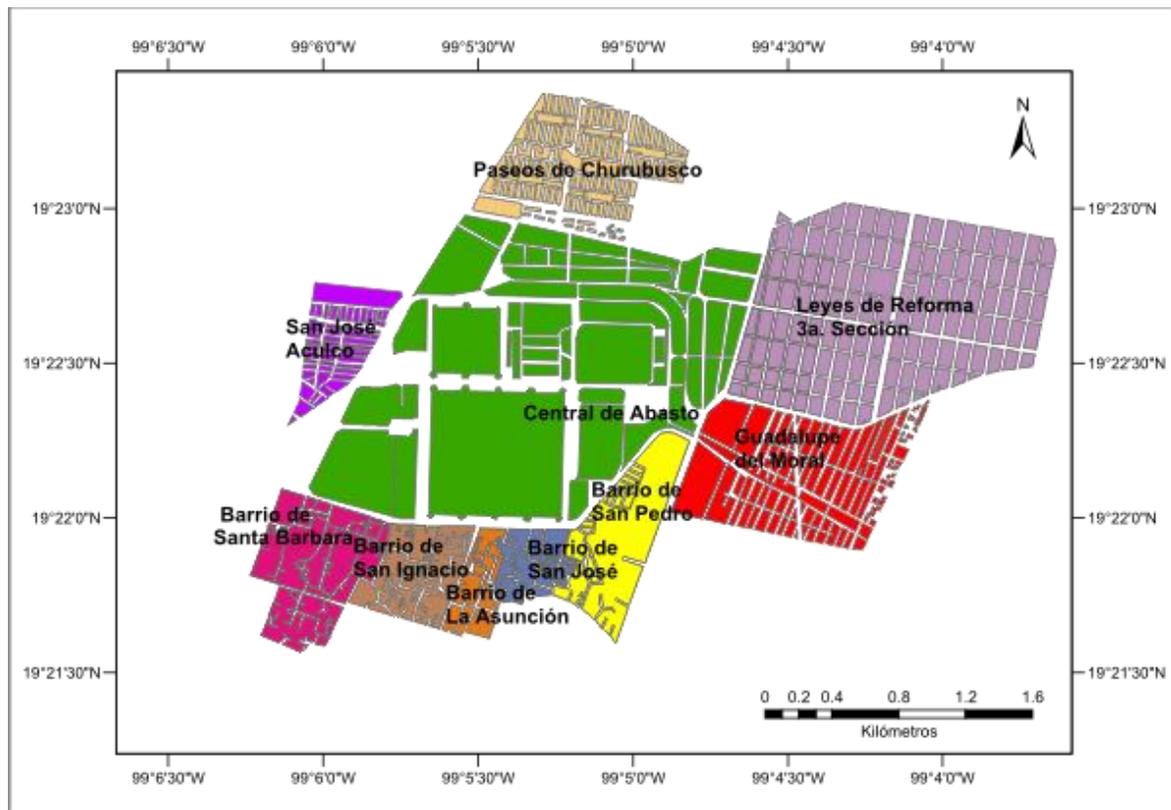
Las áreas periféricas se componen por cinco barrios históricos de Iztapalapa así como tres colonias de existencia contemporánea. La colonia Guadalupe del Moral cuenta con uso industrial regional y habitacional con vivienda económica, equipamiento trascendental, con comercio y servicios localizados principalmente sobre las avenidas que la colindan.

La colonia Paseos de Churubusco mayoritariamente es de uso habitacional con vivienda de tipo regular y de interés social aunque en menor medida, el equipamiento es importante en cuanto a presencia sobre todo de áreas verdes, además de comercios y servicios en su interior. La colonia Leyes de Reforma 3a. Sección se caracteriza por uso habitacional con vivienda de corte económico, con industria, comercio y servicios distribuidos al interior del área de manera desigual sin crear zonas bien definidas.

Los barrios se componen básicamente por usos habitacionales con vivienda económica, vivienda de interés social y viviendas precarias. En cuanto a los usos de equipamiento y servicios se les localiza con mayor presencia hacia la cercanía con la delegación Iztapalapa que a su vez aglomera comercios, los cuales también se conjuntan en mayor medida sobre eje 6 sur en contigüidad con la Central de Abasto.

Estas áreas urbanas que rodean al complejo comercial también funcionan como origen o destino alternativo para las personas que pretenden acceder a un trabajo dentro de la Central de Abasto y que requieren de una vivienda en donde residir, asimismo otorgan mano de obra al complejo comercial.

Figura 3.35 Colonias periféricas a la Central de Abasto.



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, 2011

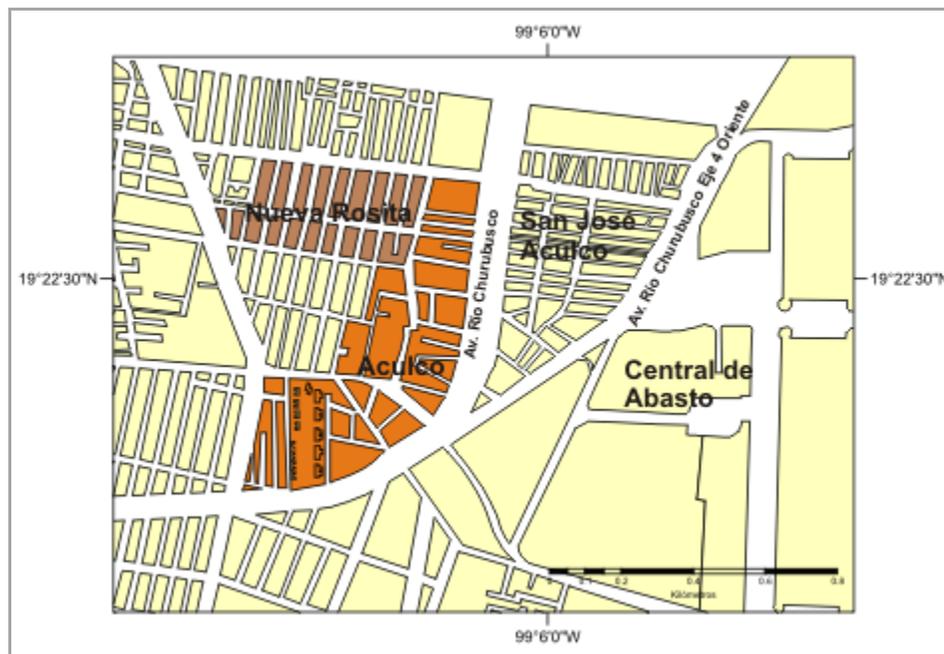
De las personas entrevistadas en San José Aculco algunas afirmaron conocer a personas que vivían en las inmediaciones y que incluso antes habitaban en el área de estudio; sin embargo, se desconoce el motivo de su cambio.

Si bien las colonias anteriormente mencionadas también están siendo puntos de habitación para la población foránea, en el recorrido que se hizo sobre ellas no se detectó gran oferta de áreas de renta habitacional debido a que en el caso particular de los barrios el crecimiento de las viviendas va dirigido más a lo familiar y no al factor económico.

Por otro lado, a pesar de no ser áreas pertenecientes a la periferia de contacto de la Central de Abasto se encuentran las colonias Aculco y Nueva Rosita (Figura 3.36).

La colonia Aculco reconoce dentro de su estructura urbana usos de suelo habitacionales con vivienda económica, de interés social y regular, en donde esta última se localiza en una sola zona. Igualmente distribuye usos comerciales y de servicios ubicados principalmente sobre avenida Río Churubusco y eje 6 Sur. En cuanto a la colonia Nueva Rosita se tienen viviendas económicas, con comercios y servicios principalmente ubicados sobre eje 5 Sur.

Figura 3.36 Localización de las Colonias Aculco – Nueva Rosita.



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, 2011

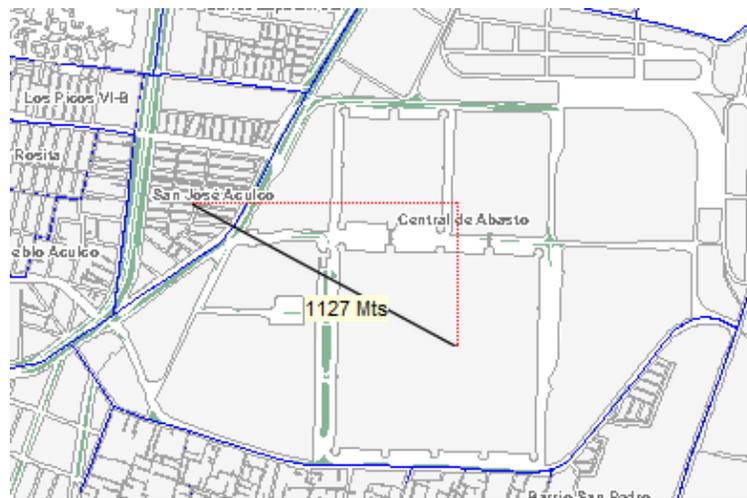
Ambos elementos espaciales demuestran ser puntos de origen y destino ello con base en la oferta de áreas de descanso expresadas en cuartos y departamentos dispuestos a la utilización de población que no encuentra cabida dentro de San José Aculco, en donde se reconoció mayor oferta en ellas que en las colonias periféricas anteriormente mencionadas.

La **transferibilidad o fricción de la distancia** obedece a la medida en tiempo real y en costes monetarios que los involucrados tienen que hacer para acceder de un punto a otro. Bajo esta idea, en el caso de estudio la proximidad entre los dos elementos espaciales no encuentra grandes esfuerzos ni físicos ni monetarios. Los residentes de San José Aculco

acceden a la Central a pie recorriendo un aproximado de 15 minutos mientras que en automóvil es de 5 por lo que el gasto en tiempo es mínimo.

La distancia que separa al complejo comercial y a la colonia es aproximadamente de 1.127 kilómetros de tal modo que el tiempo y los costos de recorrer dicha distancia no limita su interacción sino que posibilitan el libre intercambio de información que en este caso se refiere a las personas que se emplean y consumen en la Central de Abasto (Figura 3.37).

Figura 3.37 Distancia San José Aculco - Central de Abasto.



Fuente: SEDUVI, 2011

Las relaciones resultantes entre los dos elementos espaciales han provocado efectos sobre las características de la colonia debido a que su proximidad ha generado procesos sociales y económicos dependientes a la Central de Abasto los cuales anteriormente se han desarrollado como externalidades.

La difusión de dichas externalidades, se extendieron sobre el área de estudio al nivel de propagarse en toda su amplitud que si bien aún no alcanza a cada inmueble si puede llegarse a transmitir de manera uniforme pues el potencial de su explotación depende más de su localización la cual le otorga mayores beneficios cuando sus características y las actividades que realiza están ligadas al beneficio que ella le ofrece.

El comportamiento espacial de las actividades se da prácticamente a través del uso residencial que se orienta a la localización del área de trabajo de sus residentes, además de que es quién propicia el desarrollo de los demás usos como lo es el comercio y los

servicios que han logrado minimizar sus costes de localización, entendidos como el gasto físico-monetario que los habitantes de la colonia deben hacer para acceder a ellos.

Por otro lado, con base en los datos de población San José Aculco demuestra una mayor densidad que si bien ésta no puede ser comparada en su plenitud con las demás colonias periféricas debido a la diferencia en sus extensiones, si demuestra una amplia distinción por lo cual se puede llegar a asegurar que ello obedece estrictamente al arribo de un mayor número de población que encuentra en ella los atributos necesarios de su demanda como son: capacidad económica, nivel social, preferencias, localización y características del espacio a habitar lo cual transforma a la colonia en un foco de atracción poblacional (Cuadro 3.4).

Cuadro 3.4 Densidad de población - Colonias Periféricas.

COLONIAS	SUP. (HA.)	POB. (HAB.) 2000	DENSIDAD (HAB/HA) 2000	POB. (HAB.) 2005*	DENSIDAD (HAB/HA) 2005
SAN JOSÉ ACULCO	25.85	7,060	273.11	7,881	304.87
ACULCO	25.69	4,976	193.69	4,976	193.69
NUEVA ROSITA	12.11	1,921	158.62	1,879	155.16
PASEOS DE CHURUBUSCO	62.16	14,871	239.23	16,469	264.94
LEYES DE REFORMA 3o. SECC.	229.91	25,093	109.14	30,786	133.90
GUADALUPE DEL MORAL	83.22	12,711	47.15	12,809	153.91
BARRIO DE SANTA BARBARA	80.15	14,221	177.42	15,500	193.38
BARRIO DE SAN PEDRO	65.31	4,134	47.87	7,402	113.33
BARRIO DE SAN IGNACIO	48.03	6,060	126.17	7,507	156.29
BARRIO LA ASUNCIÓN	24.15	3,884	160.82	3,818	158.09
BARRIO DE SAN JOSÉ	17.27	2,638	152.75	3,047	176.43

Fuente: Jefatura del Gobierno del Distrito Federal, 2003 a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k; INEGI, 2005

*Cifras aproximadas

Es por ello que la localización relativa de la colonia San José Aculco encuentra sentido y origen a partir de las interacciones en la que se involucra y que han aumentado su valor económico.

En síntesis, el potencial de atracción de movimientos entre la colonia San José Aculco y la Central de Abasto depende del potencial de mercado que se genera entre ellos ya que la población involucrada ocupa el término de clientes potenciales que se favorecen de las interacciones posibles y es mediante ellas que el espacio adquiere un valor.

CONCLUSIONES.

Desde sus diferentes escalas de análisis la ciudad demuestra particularidades que sólo se reconocen al estudiar los procesos en los que se ve inmiscuida. A lo largo del presente trabajo investigativo se establecieron las condiciones en las que se vio y se ve envuelta la colonia San José Aculco y es gracias a ellas que se concluye lo siguiente.

Los resultados logrados condujeron al cumplimiento del objetivo general al demostrar la influencia socioeconómica de la Central de Abasto, sobre su periferia de contacto, entendida como la colonia San José Aculco, a partir de las relaciones que se construyen entre ambos elementos espaciales, mediante el análisis de las transformaciones que la colonia ha ido desarrollando.

Uno de los factores que la investigación logró identificar fue el desarrollo urbano que San José Aculco exhibe, que se da básicamente en dos etapas: incorporación por un lado y consolidación por el otro.

Su incorporación tiene como antecedentes el reconocimiento de áreas urbanas desde 1940 sobre la delegación Iztapalapa promovidas en parte por el Estado al expropiar terrenos ejidales y federales; pero no es sino con los denominados asentamientos irregulares que San José Aculco encuentra su origen y posterior anexión sobre la década de 1980 a la Ciudad de México periodo en el que dicha ciudad frenó su crecimiento poblacional y dinámica urbana en comparación con otras ciudades del país por lo que se le considera como la década pérdida.

Con la instauración de la Central de Abasto en 1982 hacia la cercanía de San José Aculco su desarrollo se vio potencializado, lo cual se justifica al comparar sus características las cuales cambian considerablemente después de la edificación del complejo comercial, por lo que se afirma que los cambios que se dan en el ámbito social y económico dentro de la colonia son resultado directo de la ubicación de la Central de Abasto, expresados en externalidades.

Si bien la consolidación de San José Aculco llega con la sustitución de materiales precarios por durables para la construcción de las viviendas y por la regularización de la mayoría de sus predios, su desarrollo se materializa con la presencia de mejores condiciones tanto en materia de servicios públicos como privados, además de la dotación de vías de comunicación que fueron resultado de la edificación de la Central de Abasto, la cual termina por fungir como pieza clave para el cambio de la localización relativa de la colonia al traer consigo el mejoramiento de vialidades y la creación de nuevas rutas de transporte que optimizan su accesibilidad y su interconexión con otras partes de la ciudad.

La colonia San José Aculco a través de su existencia como espacio urbano experimentó de 1982 a 1990 el mayor crecimiento poblacional de su historia; no obstante, el incremento poblacional continúa, aunque de manera moderada, y ello obedece a que la CEDA además de beneficiar a 20 millones de habitantes mediante la venta de una gran gama de mercancías sigue ofertando empleo, hecho que la ha transformado en un foco de atracción de población proveniente no sólo del interior de la Ciudad de México sino de otras entidades del país, pues representa para muchos una opción de trabajo, debido a que no se exige especialización y porque además de las actividades que promueve dentro de sus instalaciones, posibilita otras formas de empleo.

Aunado a lo anterior, la población migrante que pretende lograr un trabajo dentro de la Central de Abasto también demanda habitación y es en San José Aculco en donde algunos de ellos encuentran cabida gracias a la disponibilidad de cuartos y departamentos en renta que han transformado a la vivienda en negocio familiar.

En el año 2000 el uso de materiales perecederos en paredes es prácticamente nulo no así en los techos que alcanzan alrededor del 20% de uso, lo que dificulta el aumento de sus niveles, aunque para el año 2005 el número característico de cuartos dentro de las viviendas es de 2 a 5 los cuales evidencian el crecimiento vertical de las construcciones que van de 2 a 3 y que están dando paso a las edificaciones de 4 niveles y es bajo estas características que las viviendas logran acoger a más de una familia y ser subdivididas en cuartos dispuestos para su renta que sumado al incremento de población detonó el proceso de densificación en el que se ve envuelta.

La densificación en la que se encuentra la colonia se justifica a partir de los cambios en su densidad bruta que pasó de 1,350.4 hab/Km² en 1979 a 3,152.4 hab/Km² en 2005 debido a que inicialmente conjuntaba a 3,376 habitantes para elevarse a 7,881 personas.

Tras 33 años de existencia San José Aculco sólo contaba con una densidad bruta de 2,555.5 hab/Km² la cual fue en aumento en años posteriores, hecho que coincide con la instauración de la Central de Abasto.

Para el año 1990 la densidad aumentó moderadamente a 2600.4 hab/Km² trayendo también una densidad habitacional de 484.8 viv/Km² que para el año 2005 alcanzó las 780.4 viv/Km².

Las viviendas características de la densificación son los que superan los dos niveles, los cuales se relacionan directamente con los inmuebles que la población ha dispuesto para la renta irregular de cuartos o departamentos y que a su vez conlleva a un mejor aprovechamiento del suelo en beneficio de sus propietarios y consecuentemente de la población foránea.

Si bien los edificios con niveles superiores a los dos son los más utilizados para la renta de habitación, existen casos en que las viviendas de dos niveles e incluso los de uno disponen de áreas para su renta.

Como intereses creados a expensas de la operación de la CEDA se tiene usos de suelo complementarios los cuales se ejemplifican en servicios de mantenimiento mecánico y comercios de baja especialización que de no ser por la presencia del complejo comercial su rentabilidad sería cuestionable. Si bien, este tipo de giros no alcanzan una presencia exorbitante si se distribuyen a lo largo y ancho de la colonia originando sus propias áreas de influencia.

Asimismo, los servicios y comercios que no se ligan directamente a la CEDA pero que si dependen de su existencia son las cocinas económicas y restaurantes que tienen razón de ser por la ausencia de cocinas en los cuartos que se rentan.

Los perjuicios que se pudieron reconocer fueron en primer plano la llegada de nuevos pobladores que para los residentes originarios significan ser un problema pues a ellos atribuyen la delincuencia. Por otro lado, la densificación ha generado hacinamiento a causa de la renta de cuartos no provistos para alojar a más de una familia. De la misma forma, la renta de inmuebles trae como consecuencia el desgaste de la construcción a causa del cambio constante de residentes, además de que la poca planeación constructiva produce condiciones insalubres para sus moradores. Asimismo, el valor

catastral aumentó tras su instalación lo que provocó la salida de parte de la población original que no puede solventar los gastos de su lote.

Los efectos socioeconómicos que trajo la CEDA tras su construcción se resumen en la subdivisión de predios y crecimiento vertical, que aunado a la revalorización, han prolongado la vida económica de los inmuebles beneficiando a sus propietarios.

La población acrecentó su nivel de ingresos y abandonó prácticamente las actividades secundarias para ocuparse en actividades terciarias, además de elevar el porcentaje de quienes se ocupan por cuenta propia; factores que se relacionan directamente con la búsqueda de mayor estabilidad económica mediante la instalación de un negocio o con la renta de sus inmuebles, o bien, con un empleo dentro o asociado con la Central de Abasto, que fungen como unas de las principales formas de ingreso económico para sus residentes.

En materia de usos de suelo, el residencial ocupa el porcentaje mayoritario con un 83.1% seguido por el comercial con 8.9% y finalmente los servicios con 8.0%, en donde el comercio con cierta especialización se localiza sobre las avenidas principales que los dotan de accesibilidad. Su concentración se da principalmente al norte de la colonia mientras que los servicios se concentran al sur.

El progreso de los inmuebles tiende a la subdivisión y al crecimiento en altura, a la aparición de un mayor número de locales comerciales y de servicios y al incremento del valor de la vivienda económica que aunado a la normatividad urbana regente en las colonias populares posibilitará la presencia y extensión de usos mixtos como son habitacional-comercio y habitacional-servicios.

En cuanto a la hipótesis planteada para el desarrollo del trabajo investigativo, se logra concluir que se cumple al demostrar la influencia socioeconómica que ejerce la Central de Abasto sobre la colonia San José Aculco mediante las características descritas anteriormente y por la presencia de complementariedad, oportunidad de intervención y transferibilidad o fricción.

La complementariedad se logró demostrar a través de los factores que motivan el movimiento entre la colonia y la CEDA, en donde la presencia de esta última justifica el arribo de nueva población al área de estudio, la cual se inserta dentro de ella gracias a la oferta que se crea al aprovechar intensamente el suelo y dar lugar al valor de cambio por

el valor de uso. Además de ser el principal centro abastecedor tanto del gasto familiar como del comercio, revelando así el proceso de oferta y demanda que se da entre ambos.

La oportunidad de intervención se reconoció al considerar otros puntos como origen y destino, que para éste caso son las demás colonias periféricas a la Central de Abasto; sin embargo, se logró reconocer que San José Aculco es quién más presenta las externalidades anteriormente mencionadas, aunque cabe aclarar que para hacer un estudio más detallado se necesitaría realizar el mismo proceso investigativo en cada una de ellas.

Por último, la transferibilidad o fricción de la distancia no encuentra grandes gastos ni físicos ni monetarios por lo que el libre desplazamiento de personas que se emplean y consumen dentro de la CEDA no se ve limitado sino favorecido por su proximidad.

La interpretación más general de la influencia que la Central de Abasto está teniendo sobre la colonia San José Aculco proviene de su posición relativa la cual cambio a partir de la instauración del complejo comercial, del contraste de la población, antes de su instalación y funcionamiento, y del percibir a la población como masa dinámica que encuentra un potencial de interacción mediante el desplazamiento casa-trabajo o consumo-demanda.

BIBLIOGRAFÍA.

- Arias, P. (2005) “Nueva Ruralidad: Antropólogos y Geógrafos frente al campo hoy” *Lo urbano-rural, ¿nuevas expresiones territoriales?* UNAM, México. pp. 123 - 177
- Azuela, A. (1997) “Evolución de las políticas de regularización” *El acceso de los pobres al suelo urbano*. Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM. México. pp. 221 – 231.
- Barrios, D., González, J. e I. Kunz (2003) “Uso residencial” *Usos de suelo y territorio: tipos y lógicas de localización en la ciudad de México*. Facultad de Arquitectura: Plaza y Valdes, UNAM. México. pp. 173 – 201
- Baross, P. (1998) “Secuenciando el Desarrollo del Suelo: las Implicaciones en el Precio del Crecimiento de Asentamientos Legales e Ilegales” *Análisis del Suelo Urbano*. Gobierno del Estado de Aguascalientes, Instituto Cultural de Aguascalientes. México. pp. 63 – 90.
- Bataillon, C. (2008) “Corona urbana alrededor de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México” *La urbanización difusa de la Ciudad de México*. Instituto de Geografía, UNAM. México. pp. 23 – 42.
- Bazán, C. (2001) *Estructura urbana de la Delegación Iztapalapa Poniente: 2000*. Tesis de Licenciatura en Geografía. Facultad de Filosofía y Letras, UNAM. México. 155 p.
- Berry, B. (1971) “Aplicaciones en la planificación” *Geografía de los Centros de Mercado y Distribución al por Menor*. Vicens-Vives. Barcelona, España. pp. 174 – 184.
- Celemín, J. (s/f) *Interacción espacial en la Región Sanitaria VIII, Provincia de Buenos Aires (Argentina) en los años 1991, 2001 y 2010*. CONICET-Universidad Nacional de Mar del Plata. Argentina. [http://egal2009.easyplanners.info/area04/4025_Celemin_Juan_Pablo.pdf]
- Clichevsky, N. (2008) “Regularización y prevención de la irregularidad del suelo urbano” *Irregularidad y suelo urbano: ¿Cómo incidir en las prácticas sociales y hacia dónde dirigir las políticas en México para enfrentar dicho fenómeno? Memorias del II Congreso Nacional de Suelo Urbano*. Colegio Mexiquense. México. 582 p.

- Conde, N. (2001) *Consideraciones sobre la estructura espacial, económica, política y social de la Central de Abastos de Iztapalapa de la Ciudad de México de 1982 a 2001*. Tesis de Maestría en Urbanismo. Facultad de Arquitectura, UNAM. México. 193 p.
- Contreras, R. (2001) *La ciudad de México como Distrito Federal y entidad federativa: historia y perspectiva*. Porrúa. México. 562 p.
- Cota, H. (1997) *XV años de la central de abasto de la ciudad de México: un mercado para alimentar a más de 20 millones de habitantes*. Fideicomiso para la Construcción y Operación de la Central de Abasto en el Distrito Federal. México. 95 p.
- Cruz, M. (2006) "Regulación del desarrollo urbano, formas de producción de la Ciudad y la división social del espacio urbano" *Democracia y exclusión: caminos encontrados en la Ciudad de México*. UNAM. México. pp. 267 – 291.
- Dahu, E. (1998) *Hábitat popular y política urbana*. UAM-Azcapozalco y Miguel Ángel Porrúa. México. 305 p.
- De León, J. (1981) "Antecedentes históricos" *Estudio geográfico histórico de la delegación Iztapalapa*. Tesis de Licenciatura en Geografía. Facultad de Filosofía y Letras, UNAM. México. pp. 1 – 64.
- Delgado, O. (2003) *"Los modelos de interacción espacial"* Debates sobre el espacio en la geografía contemporánea. Universidad Nacional de Colombia, Unibiblos. Colombia. pp. 50 – 68.
- Dirección Ejecutiva de Procesos, Servicios y Atención Ciudadana (2009) *Recuperación de Espacios Públicos. Manos a la Obra*. [http://www.transparenciamedioambiente.df.gob.mx/index.php?option=com_content&view=article&id=142%3Arecuperacion-de-espacios-publicos-manos-a-la-obra&catid=53%3Ahabitabilidad&Itemid=433]
- Echánove, F. (2002) "La Central de Abasto de la Ciudad de México" *Del campo a la Ciudad de México: el sendero de las frutas y hortaliza*. Plaza y Valdés. México. pp. 81 – 93.

- Espinoza, I., Fuentes, S. y M. Rossi (1971) Curso intensivo sobre planificación del desarrollo urbano-regional. PIAPUR-PROYECTO 205-OEA. México. 25 p.
- FICEDA (s/f a) *Central de Abasto de la Ciudad de México. El mercado mayorista más grande del mundo.* Gobierno del Distrito Federal. [http://www.ficeda.com.mx/content/boletines/109_ficeda28.pdf]
- (s/f b) *Transporte Público.* M [http://www.ficeda.com.mx/transportepublico.php]
- García, A. (1995) *Geografía Urbana-1. La ciudad: objeto de estudio pluridisciplinar.* Colección de prácticas de Geografía Humana. Oikos-tau. Barcelona, España. 184 p.
- García, R. (s/f) *Regeneración urbana Iztapalapa, México, D.F.* Tesis de Licenciatura en Arquitectura. Facultad de Arquitectura, UNAM. México.
- Garner, B. (1971) “Modelos de Geografía Urbana y de Localización de asentamiento”. *La geografía y los modelos socio-económicos.* Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid. pp. 213 – 287.
- Garrocho, C. (2003) “*La teoría de interacción espacial como síntesis de las teorías de localización de actividades comerciales y de servicios.*” *Economía Sociedad y Territorio. Volumen IV, Número 014.* Toluca, México. pp. 203-251.
- Garza, J. (2009) *Análisis y perspectivas de la Central de Abasto de la Ciudad de México.* Tesis de Licenciatura en Economía, UNAM. México. 76 p.
- Gasca, J. (1995) *Estructura Espacial del Abasto Alimentario. El caso de la Ciudad de México.* Tesis de Maestría en Geografía. Facultad de Filosofía y Letras, UNAM. México. 159 p.
- Grasland, C. (s/f) *Interacción espacial.* [www.hypergeo.eu/spip.php?article192#]
- Gregory, D., Johnston, R. y D. Smith (2000) *Diccionario Akal de Geografía Humana.* Akal, S. A. Madrid, España. 592 p.
- Gobierno del Distrito Federal (2004) *Gaceta Oficial del Distrito Federal.* Gobierno del Distrito Federal. México. 352 p.

----- (2005) *Gaceta Oficial del Distrito Federal*. Gobierno del Distrito Federal. México. 264 p.

----- (2006) *Gaceta Oficial del Distrito Federal*. Gobierno del Distrito Federal. México. 256 p.

----- (2007) *Gaceta Oficial del Distrito Federal*. Gobierno del Distrito Federal. México. 284 p.

----- (2008) *Gaceta Oficial del Distrito Federal*. Gobierno del Distrito Federal. México. 304 p.

----- (2009) *Gaceta Oficial del Distrito Federal*. Gobierno del Distrito Federal. México. 260 p.

----- (2011) *Antecedentes de la DGRT* [<http://www.dgrt.df.gob.mx/contenido/somos-historia.php>]

Gobierno de Iztapalapa (1997) *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa*. Gobierno de Iztapalapa. México. 132 p.

----- (s/f) *Localización*. [http://www.iztapalapa.gob.mx/htm/0103020000_2005.html]

González, J. y Kunz, I. (2005) *Regionalización habitacional de la Ciudad de México*. Instituto de Geografía, UNAM. 134 p.

Gutiérrez, C. (2004) *La Central de Abastos: Estudio de un reacomodo urbano*. Tesis de Licenciatura en Antropología Social. División Ciencias Sociales y Humanidades, UAM. México. 68 p.

Harvey, D. (1977) "Valor de Uso, Valor de cambio y Teoría de utilización del suelo urbano" *Urbanismo y desigualdad social*. Siglo XIX. España. pp. 159 – 204.

INEGI (1992) XI Censo General de Población y Vivienda 1990. INEGI. México.

----- (2000) Base digital estadística IRIS-SCINCE del XII Censo General de Población y Vivienda por Área Geoestadística Básica. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. México.

----- (2005) Base digital estadística IRIS-SCINCE del XII Censo General de Población y Vivienda por Área Geoestadística Básica. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. México.

----- (2009) *Anuario Estadístico. Distrito Federal*. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. México.

----- (2010) *Compendio de criterios y especificaciones técnicas para la generación de datos e información de carácter fundamental*. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. México. [http://www.inegi.org.mx/inegi/spc/doc/INTERNET/16-%20marco_geoestadistico_nacional.pdf]

----- (2011) *Perspectiva Estadística Distrito Federal*. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. México. 92 p.

Instituto Ciudadano de Estudios sobre la Inseguridad A. C. (s/f) *Iztapalapa: referentes de identidad social*. [http://www.icesi.org.mx/documentos/propuestas/iztapalapa_referentes_de_identidad_social.pdf]

Iracheta, A. (2005) *Mercado de suelo para la vivienda de interés social en ciudades seleccionadas: indicadores y orientaciones básicas*. Proyecto Fondo Sectorial CONAFOVI-CONACYT. México.

Jefatura del Gobierno del Distrito Federal (2003 a) *San José Aculco*. Gobierno del Distrito Federal [http://www.sideso.df.gob.mx/documentos/ut/IZP_07-131-1_C.pdf]

----- (2003 b) *Barrio de La Asunción*. Gobierno del Distrito Federal [http://www.sideso.df.gob.mx/documentos/ut/IZP_07-014-1_C.pdf]

----- (2003 c) *Barrio de Santa Bárbara*. Gobierno del Distrito Federal [http://www.sideso.df.gob.mx/documentos/ut/IZP_07-016-1_C.pdf]

----- (2003 d) *Barrio de San Ignacio*. Gobierno del Distrito Federal [http://www.sideso.df.gob.mx/documentos/ut/IZP_07-020-1_C.pdf]

----- (2003 e) *Barrio de San José*. Gobierno del Distrito Federal [http://www.sideso.df.gob.mx/documentos/ut/IZP_07-021-1_C.pdf]

----- (2003 f) *Barrio de San Pedro*. Gobierno del Distrito Federal
[http://www.sideso.df.gob.mx/documentos/ut/IZP_07-131-1_C.pdf]

----- (2003 g) *Guadalupe del Moral*. Gobierno del Distrito Federal
[http://www.sideso.df.gob.mx/documentos/ut/IZP_07-068-1_C.pdf]

----- (2003 h) *La Nueva Rosita*. Gobierno del Distrito Federal
[http://www.sideso.df.gob.mx/documentos/ut/IZP_07-082-1_C.pdf]

----- (2003 i) *Leyes de Reforma 3ª Sección*. Gobierno del Distrito Federal
[http://www.sideso.df.gob.mx/documentos/ut/IZP_07-088-1_C.pdf]

----- (2003 j) *Paseos de Churubusco*. Gobierno del Distrito Federal
[http://www.sideso.df.gob.mx/documentos/ut/IZP_07-105-1_C.pdf]

----- (2003 k) *Pueblo Aculco*. Gobierno del Distrito Federal
[http://www.sideso.df.gob.mx/documentos/ut/IZP_07-110-1_C.pdf]

Johnson, J. (1974) *Geografía Urbana*. Oikos-tau. España. pp. 125 - 127.

Krugman, P., Wells, R. (2006) "*Monopolio*" Introducción a la economía: microeconomía. Reverté, S.A. España. pp. 337.

Kunz, I. (2003) *Usos de suelo y territorio: tipos y lógicas de localización en la ciudad de México*. Facultad de Arquitectura: Plaza y Valdes, UNAM. México. 206 p.

----- (2009) "¿Qué es la restructuración Urbana?" *Procesos actuales de reestructuración urbana en la zona metropolitana de la ciudad de Querétaro*. Secretaría de Desarrollo Social. pp. 10 – 36.

Landa, H. (1976) *Planteamientos para una política de vivienda en México*. Indeco. México. 43 p.

León, J. (2000) "Central de Abastos" *Guía Turística de Iztapalapa*. Gobierno del Distrito Federal. México.

Levi, S.; Juárez, M. y S. Padilla (1981) "Estructura y desarrollo del distrito comercial y de servicios en el área central de la Ciudad de México". *Boletín de la Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística*. Tomo CXXVII. Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística. México. pp. 179 – 216.

- López, F. (2006) *La construcción del espacio local y los servicios de agua y drenaje en la periferia metropolitana de la Ciudad de México*. Tesis doctoral en Geografía. Facultad de Filosofía y Letras, UNAM. México. pp. 19 – 42.
- López, L. (2010) *Diccionario de términos sobre la ciudad y lo urbano*. Biblioteca Nueva. Madrid, España. 424 p.
- Martínez, E. (2005) *Estructura urbana de la zona Norte de la Delegación Álvaro Obregón*. Tesis de Licenciatura en Geografía. Facultad de Filosofía y Letras, UNAM. México. 135 p.
- Méndez, R. (1997) *Geografía Económica. La lógica espacial del capitalismo global*. Ariel. Barcelona, España. 361 p.
- Méndez, R. (2000) “El Espacio de la Geografía Humana” *Geografía Humana*. Catedra. España.
- Mertins, G. (2003) “Transformaciones recientes en las metrópolis latinoamericanas y repercusiones espaciales” *Transformaciones regionales y urbanas en Europa y América Latina*. Universitat de Barcelona. Barcelona, España. pp. 189 – 200.
- Morales, M. y Valle, R. (1982) *Estudio de la Comunidad “San José Aculco”*. Centro Comunitario de Salud TI – IX – A. México.
- (1989) *Estudio de la Comunidad “San José Aculco”*. Centro Comunitario de Salud TI – IX – A. México.
- Morales, M. (2004) "Modernización del abasto popular: la Central de Abasto de la Ciudad de México" *El desarrollo agrícola y rural del tercer mundo en el contexto de la mundialización*. Plaza y Valdés. México. pp. 453 – 482.
- Ocaña, M. (1991) “Los espacios sociales en las ciudades medias”. *Ecología social y ambiente de las ciudades medias y pequeñas*. Ediciones Universidad de Navarra, S. A. Pamplona, España. pp. 45 – 60.
- Oliver, I., Valle, R. y P. Núñez (1979) *Estudio de la Comunidad “San José Aculco”*. Centro Comunitario de Salud TI – IX – A. México.

- Padilla, S. (2002) *Aspectos Sociales de la Población en México: Vivienda*. Instituto de Geografía, UNAM. México. 129 p.
- PAOT (2003) *Asentamientos irregulares en el suelo de conservación del Distrito Federal*. Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial D.F. México. 16 p.
- PIAPUR (1971) *Curso intensivo sobre planificación del Desarrollo Urbano-Regional*. PIAPUR-Proyecto 2005-OEA. México. 25 p.
- Polèse, M. (1998) “*Espacio geográfico y costos económicos*”. *Economía Urbana y Regional. Introducción a la relación entre territorio y desarrollo*. Libro Universitario y Regional. Costa Rica. pp. 59- 82.
- Ponce de León, G. (2008) *Ciudad ecosistema. Introducción a la ecología urbana*. Universidad Piloto de Colombia. Colombia. 340 p.
- Pressat, R. (1987) *Diccionario de Demografía*. Oikos-tau. Barcelona, España. 248 p.
- Pumain, D. (s/f a) Área de influencia (o zona de influencia) [<http://www.hypergeo.eu/spip.php?article194>]
- (s/f b) *Gradiente*. [<http://www.hypergeo.eu/spip.php?article136>]
- (s/f c) *Interacción espacial*. [<http://www.hypergeo.eu/spip.php?article192>]
- (s/f d) *Localización*. [<http://www.hypergeo.eu/spip.php?article177>]
- Ramírez, B. (s/f) *Guía Turística de la Delegación Iztapalapa*. Gobierno de Iztapalapa. México. 100 p.
- Ramírez, J. (1986) “Organizaciones populares y lucha política”. Cuadernos Políticos, número 45. Era. México. pp. 38-55.
- Rincón, P. (2006) *Bogotá y sus modalidades de ocupación del suelo: Análisis de los procesos de re-densificación*. Universidad Nacional de Colombia. Bogotá, Colombia. pp 17 – 19.
- Romero, S. (1998) *Diagnostico de la infraestructura comercial para el abasto de la zona metropolitana de la Ciudad de México y transporte de carga de la Central de*

- Abasto*. Tesis de Licenciatura en Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, UNAM. México. 134 p.
- Rosales, R.; Castañeda, V.; L. Chías (2005) *Diversidad Urbana, Política y Social en Iztapalapa*. UAM. México. 344 p.
- Salazar, M. (2008) *Tabla cronológica de hechos históricos*. [www.iztapalapa.gob.mx/htm/0101090400_2005.html]
- Seafoof Today (2008) *The La Nueva Viga Market, on its Way of Avant-Garde Tradition* [http://www.seafood-today.com/ediciones/5_6/10-13.pdf]
- Secretaría de Desarrollo Social (2010) *Origen de CORETT*. [http://www.corett.gob.mx/index/index.php?sec=43]
- Secretaría de Economía (2001) *Estudio de Factibilidad "Central de Abastos de la Región Zacualtipán Hidalgo"*. Secretaría de Economía. México. 127 p. [www.contactopyme.gob.mx/.../estudio_de_mercado_hidalgo.doc]
- SEDESOL (2011) *Estancias Infantiles para apoyar a madres trabajadoras*. Secretaría de Desarrollo Social. México. [http://www.sedesol.gob.mx/es/SEDESOL/Estancias_Infantiles_para_Apoyar_a_Madres_Trabajadoras]
- SEDUVI (2011) *Centro de Información Urbana para el Desarrollo y la Administración de la Ciudad de México*. Gobierno del Distrito Federal. [http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/]
- Schteingart, M. (2006) "La división social del espacio en las Ciudades. (Segregación Urbana y la localización de los sectores populares)" *Democracia y exclusión: caminos encontrados en la Ciudad de México*. UNAM. México. pp 253 – 264.
- Villaseñor, F. (1995) *El intermediarismo en la comercialización de productos básicos perecederos (de algunas frutas y legumbres) y su especulación en el sistema de distribución de la Central de Abasto del D.F.* Tesis de Licenciatura en Sociología. Facultad de Ciencias Políticas, UNAM. México. 285 p.

Ward, P. (2004) México Megaciudad: Desarrollo y Política 1970 – 2002. El Colegio Mexiquense A. C. México. pp. 314 - 332.

Zarate, M. (2008) *Irregularidad y suelo urbano: ¿Cómo incidir en las prácticas sociales y hacia dónde dirigir las políticas en México para enfrentar dicho fenómeno? Memorias del II Congreso Nacional de Suelo Urbano*. Colegio Mexiquense. México. 582 p.

Zarate, M. (2011) *Densificación habitacional en una colonia popular. Caso de Estudio Santo Domingo, Coyoacán (1990 – 2010)*. Inédito.

Zicardi, A. (2000) “*Delegación Iztapalapa*”. La Ciudad de México en el fin del segundo milenio. Gobierno del Distrito Federal, Colegio de México. pp. 590 – 594.

Zoido, F. De la Vega, S. y G. Morales (2000) *Diccionario de geografía urbana, urbanismo y ordenación del territorio*. Ariel. Barcelona, España. 406 p.

Zolezzi, M. Tokesi, J. y C. Noriega (2005) *Densificación habitacional una propuesta de crecimiento para la ciudad popular*. Sinco Editores S. A. C. Lima, Perú. 136 p.

Otras fuentes

Departamento del Distrito Federal (1990) *Título de propiedad*. Secretaría General de Gobierno. México.

Google Earth (2011) *Imágenes satelitales*.

Ávila, R.; M. López (2004) *Video Documental “Chinampas por asfalto”*. Comunicación Comunitaria AC. México.