



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

**FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS
COLEGIO DE GEOGRAFIA**

**“ESTRUCTURA URBANA DE LA DELEGACIÓN
VENUSTIANO CARRANZA, 1998”**

T E S I S
PARA OBTENER TÍTULO DE
LIC. EN GEOGRAFÍA
PRESENTA: EDÚ ALBERTO CRUZ LECONA



ASESOR DE TESIS: MTRA. MARÍA SABÁS JUAREZ DÍAZ

COYOACÁN, D. F.

FEBRERO, 2000



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Reconocimientos

Este estudio ha sido elaborado gracias al apoyo y asesoría teórica – técnica del Seminario de Reestructuración Urbana y Mercado Inmobiliario en las ciudades mexicanas (RUMI), cuya sede fue el Posgrado de Arquitectura, de la Facultad de Arquitectura, de la UNAM, durante los años 1997 y 1998, integrado por: la Dra. Carmen Valverde Valverde, el Dr. Ignacio Kunz Bolaños, la Dra. Dulce María Barrios, la Mtra. María Sabás Juárez Díaz, el Mtro. Jorge González Sánchez y la Arq. Leticia Ortiz Ávalos, quienes intervinieron y colaboraron activamente en el Proyecto de investigación, el cual tuvo entre sus objetivos, el estudio de los procesos de reestructuración urbana en la Ciudad de México, teniendo como resultado de una parte sus finalidades la presente investigación.

Por ello, agradezco infinitamente la oportunidad que el Dr. Ignacio Kunz Bolaños, y la Dra. Carmen Valverde, ambos profesores del Colegio de Geografía e investigadores del Posgrado de Arquitectura, de la UNAM, me otorgaron al permitirme participar y colaborar en dicho Seminario, y con ello concretar una etapa –que lejos de eufemismos fue la más substancial y valiosa- de mi formación profesional.

Además, expreso un reconocimiento a todo el equipo mencionado de investigadores y maestros del Seminario, pues sin su ayuda, tutoría, crítica, revisión metodológica y de contenido no hubiera sido posible la elaboración de este trabajo. En especial, a la Mtra. María Sabás Juárez, profesora del Colegio de Geografía, quien ayudó profusamente bajo su supervisión teórica en la interpretación y análisis de las ideas principales que surgieron de este estudio; al Mtro. Jorge González Sánchez, investigador del Instituto de Geografía, de la UNAM, quien tuvo la paciencia de revisar el contenido y con ello, tratar de enriquecerlo con sus ideas, bases firmes y observaciones; a la Dra. Dulce María Barrios, quien afablemente facilitó parte de la bibliografía, que sirvió de consulta y apoyo al seguimiento histórico que se hizo de la delegación en estudio.

Retribuyo también, la atención por parte de la Lic. Rosa Bonilla Burgos, profesora del Colegio de Geografía, de la Facultad de Filosofía, de la UNAM, quien amablemente revisó también el contenido y advirtió su punto de vista, el cual fue considerado en la versión final de esta investigación.

Por otra parte, es necesario hacer mención de la ayuda trascendental y apoyo proporcionados por parte del Programa de Becas para Tesis de Licenciatura en Proyectos de Investigación (PROBETEL), del Centro de Apoyo a la Investigación, de la Facultad de Filosofía y Letras, de la UNAM, en donde fue inscrito este Proyecto de investigación y que como becario recibí cabalmente, el valioso respaldo. Particularmente, agradezco a su coordinadora, la Lic. Lourdes Santiago Martínez, quien gestionó la canalización a través de dicho Programa, toda la ayuda económica posible para la realización de este trabajo.

Quedan por tanto, todas las personas que de manera directa e indirecta participaron en la conclusión del mismo. En primera instancia, se encuentra el personal de diversas instancias oficiales, quienes facilitaron toda la información viable en la etapa de investigación y recopilación de datos. Reconociendo así, la ayuda del Sr. Jesús Bonilla del Centro de Documentación y Análisis Documental, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del D.F., quien amablemente permitió la consulta de los archivos notariales y de los Programas de Barrio de la delegación; la Lic. Alma Delia García Ramírez, Secretaria Particular del Delegado en Venustiano Carranza, quien otorgó toda la información referente a los Informes de Labores anuales; el Arq. Palma, Jefe de la Unidad Departamental de Proyectos, de la Dirección General de Obras Públicas, del D.F., quien informó de la situación en materia de obras e infraestructura públicas de la delegación.

Reconocimientos

Resta agradecer a todas las autoridades tanto académicas como administrativas de la UNAM en general, y en particular, de la Facultad de Filosofía y Letras, a través de la Coordinación de Geografía, a cargo del Lic. Eduardo Pérez Torres, así como al personal de la División de Estudios Profesionales, específicamente, a la Mtra. Blanca Treviño García, Jefa de la División, quienes atentamente y sin dilación proporcionaron la ayuda necesaria con relación a los procedimientos escolares y de titulación.

Como apartado especial están: Mario Martínez, *filodarkista*, ideólogo, cabecilla visible y accionista mayoritario de ISATID, quien colaboró técnica y eficazmente en la elaboración cartográfica; Juan Arellanes Arrellanes, Jaime Corona Cruz y César Bazán Pérez, *globalifobo-filantropo-transmorderno-radical-Fromm-Dussel-Freire-neocomunistoides-descarados*, quienes colaboraron ardua y valientemente en el trabajo de campo, sin cuya acción instrumental y terapéutica, no hubiera sido posible la terminación sana del presente estudio. A todos ellos, mi sincero reconocimiento y complacencia.

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I. MARCO TEÓRICO	
1. Estructura urbana	1
1.1 Introducción	1
1.2 Concepto de estructura urbana	2
1.3 Enfoques teóricos acerca de la estructura urbana	2
1.3.1 Enfoque sociológico	3
1.3.1.1 Teoría de las zonas concéntricas	3
1.3.1.2 Teoría axial	4
1.3.1.3 Teoría sectorial	4
1.3.1.4 Teoría de los núcleos múltiples	4
1.3.2 Crítica a las cuatro teorías	5
1.3.3 Enfoque económico	5
1.4 Factores de la estructura urbana	6
1.4.1 Factor económico	6
1.4.2 La accesibilidad	7
1.4.3 Factores demográfico o social y político	8
1.4.4 Factor histórico	8
1.5 Elementos importantes de la estructura urbana	9
1.5.1 Infraestructura de la ciudad	9
1.5.2 La infraestructura vial	10
1.5.3 El transporte	10
1.5.4 El uso del suelo	11
1.5.4.1 Concepto de uso del suelo	11
1.5.4.2 Propiedades del suelo	11
1.6 El mecanismo de la localización del comercio y oficinas	12
1.6.1 La zona central	12

CONTENIDO

1.6.1.1 Características de la zona central de las ciudades	13
1.6.2 Las oficinas y su localización	13
1.6.3 El comercio y su localización	14
1.7 La industria y su localización	15
1.8 El uso residencial y su localización	17
1.8.1 La integración de espacios periféricos por las necesidades de la población. El fenómeno de la metropolización en México	19
1.8.2 Los cambios más importantes en los patrones residenciales	20
1.8.2.1 El filtrado	20
1.8.2.2 La gentrificación	21
1.8.2.3 El deterioro	22
1.9 La Reestructuración urbana	23
1.9.1 La Reestructuración a corto plazo	23
1.9.2 La Reestructuración a largo plazo	23
1.10 El mercado inmobiliario	25
1.11 Bibliografía. Capítulo I	27
CAPÍTULO II. METODOLOGÍA	
2. Introducción	29
2.1 Nivel descriptivo	29
2.1.1 Uso del suelo habitacional	29
2.1.2 Uso del suelo industrial	30
2.1.3 Uso del suelo comercial	31
2.1.4 El uso del suelo de equipamiento	31
2.1.5 El uso de suelo de servicios	32
2.2 Nivel explicativo	34
2.3 Nivel interpretativo	34
2.4 Información por capítulo	35
2.4.1 Capítulo I	35
2.4.2 Capítulo III	35

CONTENIDO

2.4.3 Capítulo IV	35
2.5 Cartografía	36
2.5.1 Mapa 1 "Crecimiento espacial de la delegación"	36
2.5.2 Mapa 2 "La situación de los Cuarteles I y II"	36
2.5.3 Mapa 3 "Conectividad Venustiano Carranza"	36
2.5.4 Mapa 4 "La red vial de la delegación"	36
2.5.5 Mapa 5 "Colonias nominales de la delegación Venustiaño Carranza"	37
2.5.6 Mapa 6 "Usos del suelo, 1998"	37
2.5.7 Mapa 7 "Tendencias urbanas"	37
2.6 Bibliografía. Capítulo II	38
CAPÍTULO III. FACTORES DETERMINANTES EN EL USO DEL SUELO EN VENUSTIANO CARRANZA	
3. Introducción	39
3.1 Factores histórico, social y político de la delegación	39
3.1.1 Época prehispánica	39
3.1.2 Época colonial	40
3.1.3 Siglos XVIII y XIX	41
3.1.3.1 San Lázaro	42
3.1.3.1.1 La Penitenciaría	43
3.1.3.2 La Merced	43
3.1.4 Siglo XX	45
3.1.4.1 Período de 1910 – 1930	46
3.1.4.2 Período cardenista. 1934 – 1940	48
3.1.4.3 Período de 1940 – 1950	51
3.1.4.4 Período de 1950 – 1960	53
3.1.4.5 Período de 1960 – 1970	67
3.1.4.6 Período de 1970 a nuestros días	69
3.2 Factor demográfico	69

CONTENIDO

3.2.1 Evolución histórica de la población en Venustiano Carranza desde 1930 constituida como Cuarteles I y II, para llegar a organizarse en los años 70 como delegación	69
3.2.2 Comportamiento de la población durante los años 1980, 1990 y 1995	70
3.2.2.1 Comparación entre los grupos de edades. Años 1980, 1990 y 1995	71
3.2.3 Población ocupada en la delegación según situación en el trabajo	73
3.3 Factor económico	74
3.3.1 Ingresos	74
3.3.2 Las actividades económicas	74
3.3.2.1 Comercio	75
3.3.2.2 Industria manufacturera	76
3.3.2.3 Servicios	77
3.4 Consideraciones finales a los factores histórico, político, económico y social	79
3.5 La accesibilidad	79
3.6 El entorno	81
3.7 La disposición de la vivienda	82
3.8 Consideraciones finales	83
3.9 Bibliografía. Capítulo III	85

CAPÍTULO IV. EL USO DE SUELO EN LA DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA

4. Introducción	89
4.1 Nivel intraurbano de accesibilidad	89
4.2 Diagnóstico poblacional y grado de accesibilidad por colonia	90
4.2.1 Densidades	92
4.2.1.1 Perfiles de densidad	93
4.2.2 Nivel de accesibilidad de las colonias	99
4.2.2.1 Superficie de las colonias	99
4.2.2.2 Longitud vial en las colonias	100
4.2.2.3 Valores de accesibilidad	101
4.3 Valores del suelo por colonias	102
4.4 Distribución del suelo por colonia	104

CONTENIDO

4.5 Conclusiones a las variables población, superficie, longitud vial y valor del suelo	120
4.6 El uso de suelo habitacional en Venustiano Carranza, 1998	121
4.7 El uso de suelo industrial en Venustiano Carranza, 1998	121
4.8 El uso de suelo de servicios en Venustiano Carranza, 1998	122
4.9 El uso de suelo comercial en Venustiano Carranza, 1998	123
4.9.1 Comercio vecinal	123
4.9.1.1 Locales pequeños	123
4.9.1.2 Mercados públicos	123
4.9.1.3 Comercio ambulante	123
4.9.1.4 Tianguis o mercados sobre ruedas	124
4.9.2 Comercio local	124
4.9.2.1 Comercio lineal o corredor comercial	124
4.9.2.2 Tiendas de autoservicio o supermercados	124
4.9.3 Comercio regional	124
4.10 El uso de suelo de equipamiento en Venustiano Carranza, 1998	125
4.11 El mercado inmobiliario en la delegación. Periodos 1930 – 1998	127
4.12 La actuación de la normatividad en el desarrollo urbano de la delegación. El caso del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de 1997	131
4.13 Tendencias de cambio	134
4.14 Consideraciones finales	135
4.15 Bibliografía. Capítulo IV	136
CONCLUSIONES	IV
APÉNDICE 1	IX
APÉNDICE 2	XI
APÉNDICE 3	XII
CARTOGRAFÍA	XIII

INTRODUCCIÓN

La estructura urbana es resultado de la confluencia de todos los agentes urbanos que edifican una ciudad. Su estudio no es nuevo, pero tampoco es profuso en lo que se refiere a la geografía urbana en México. Dentro de las muchas consecuencias, el uso del suelo es un elemento importante del estudio urbano de las ciudades contemporáneas. Diversas escuelas (desde los puntos de vista social y económico), tratan de entender y explicar la dinámica que lleva a cabo la disposición de éste en las urbes. Tanto los modelos teóricos propuestos como los diversos estudios que se elaboran para el entendimiento del mismo han tratado en el transcurso de los últimos siglos "homogeneizar" conceptos y propuestas que tengan como fin, la comprensión de las sociedades urbanas (véase desde los modelos empíricos de Von Thünen a los enfoques de la escuela sociológica).

Por consiguiente, dentro de la geografía urbana, el fenómeno de las ciudades, es un tema interesante, ya que involucra algunos campos del conocimiento (la sociología, la psicología, la historia, la economía, la política, la arquitectura y otras) que recíprocamente, han enriquecido el saber acerca de "lo urbano" en los últimos años de este siglo.

Es por ello que la ciudad de México no escapa de todos los fenómenos que conforman su realidad urbana. Todos y cada uno de los factores que componen la estructura urbana (la población, la economía y demás), interactuaron indistintamente para llevar a cabo, día con día, la construcción de la capital, la cual es la mayor área urbana del país y que conjuntamente ha tenido un acusado proceso de crecimiento horizontal, sobre todo en este siglo, debido al impulso de la industria en los años 40 y 50. Paralelo a este incremento de la población, la delegación Venustiano Carranza también presentó cambios por ser parte de la Ciudad de México y como área central de ésta tuvo una participación activa como receptora de una buena parte de la gente que llegaba a la ciudad en busca de otras oportunidades después la Revolución Mexicana.

El presente trabajo que forma parte del Seminario Reestructuración Urbana y Mercado Inmobiliario (RUMI) tiene como objetivo principal conocer cuál ha sido el proceso de urbanización en la Delegación Venustiano Carranza, para lo cual se necesitan bases teórico conceptuales que sirvan de apoyo a las conjeturas que de éste se obtengan, además para llegar al entendimiento de dichos resultados, se requiere del desarrollo de los niveles cognoscitivos como: la descripción, el entendimiento y la explicación de todos y cada uno de los elementos que intervienen en la conformación socio-espacial de la demarcación.

Con base en todo lo anterior, este estudio se desglosa en cuatro apartados: el Capítulo I expone todas las bases teóricas y conceptuales acerca de la estructura urbana, tanto desde las perspectivas sociológica como de la económica. Dentro de la perspectiva sociológica, se presentan los enfoques de las teorías del crecimiento urbano como son: la teoría de las zonas concéntricas, las teorías axial, sectorial y de los núcleos múltiples, las cuales sirvieron de contexto y dieron una idea particular acerca del crecimiento y la distribución de los usos del suelo de las ciudades contemporáneas.

Por su parte, el enfoque económico hace reiteración en el valor del suelo y la renta, los cuales se basan a su vez, en la localización y en la accesibilidad. Posteriormente, como parte de la estructura urbana se enumeran sus factores: el económico, la accesibilidad, la población, el político y el histórico con el fin de conocer qué funciones poseen cada uno en la formación de la misma, ya que dan por resultado los elementos tales como: la infraestructura de la ciudad, la red vial, el transporte y en especial, el uso del suelo.

Para éste último - tema central de este trabajo- se menciona su concepto, sus características más importantes que lo hacen único desde la perspectiva de la economía neoclásica y los mecanismos de localización tanto del comercio y los servicios (oficinas), la industria y la vivienda. Esta última, en sus más recientes estudios se consideran los fenómenos del

filtrado, la gentrificación y el deterioro, el cual, es el proceso que más se observó en la delegación, como se verá más adelante.

Debido a los cambios que se advierten en la estructura urbana de las ciudades, la reestructuración se divide en: corto plazo (cambio de uso del suelo con o sin modificaciones) y largo plazo (crecimiento y redesarrollo). El redesarrollo se expresa en el espacio por la demolición completa de cualquier inmueble para dar paso a otro. Todos las anteriores definiciones, sirven de apoyo y sustento a la explicación del proceso urbano que vivió y que aún sucede en la delegación, por lo que, no se puede dejar de lado el papel del mercado inmobiliario en el proceso de urbanización del área en estudio, pues este mecanismo como actividad de intercambio posee características muy particulares que pueden dar el indicio de la forma en que se ha llegado a la situación de la estructura urbana actualmente, pero esto se verá específicamente en el **Capítulo IV**, por lo que en el **Capítulo I**, sólo se hace mención de los principales componentes que lo constituyen.

En el **Capítulo II** por tanto, se expone el fundamento metodológico de la investigación con base en otros objetivos centrales del trabajo: comprender y explicar cuál es y cómo ha sido la distribución del uso del suelo en el área, para lo cual, se trata de responder en los niveles descriptivo, explicativo e interpretativo.

Para el nivel descriptivo, se hizo necesario conocer el estado actual del uso del suelo de la delegación, por lo que se diseñó un levantamiento del mismo, el cual dio como resultado el mapa de usos del suelo de la demarcación en 1998, lo anterior generó una información directa y de primera mano, lo cual no tiene antecedente debido a que no existen estudios a este nivel de detalle. La información obtenida fungió como principio a la explicación e interpretación, por lo que en el **Capítulo II**, sólo se menciona la forma en que fueron planteados los capítulos y los niveles cognoscitivos.

En el **Capítulo III**, se conjugan los tres niveles (el descriptivo, explicativo e interpretativo), lo que dio paso al análisis de todos los factores de la estructura urbana. Para ello se siguió la estructura dada en el **Capítulo I**, en donde se enumeran los factores y agentes de la misma (población, historia, política, economía y accesibilidad), para ser retomados, descritos y relacionados recíprocamente.

En primera instancia se analizó y explicó el factor histórico (remontándose a la época prehispánica, debido a que las fuentes dieron la posibilidad de llevar a cabo el seguimiento cronológico) de la conformación del área, relacionándose a su vez, con lo demográfico y político. Posteriormente, se analizaron los factores demográfico, económico, de accesibilidad, del entorno y de la disposición de la vivienda en la delegación. Todo lo anterior tuvo como principal objetivo, reconocer y explicar cada uno de los determinantes para tratar entonces, de entender e interpretar el proceso de urbanización en el espacio en estudio.

El **Capítulo IV** tuvo como meta, retomar todos los elementos analizados para dar una explicación completa, pero esta vez, en un nivel de detalle por colonia y por zonas, y con ello, demostrar cuantitativa y cualitativamente que todos los componentes de la estructura urbana poseen una injerencia directa sobre la estructura urbana de la delegación. Por ello, se analiza y se explica el comportamiento de la población en cada colonia y junto a esto se presenta el estado de la superficie y la longitud de vialidades de cada zona o colonia. Se explica además, los valores del suelo y sus repercusiones en el mercado inmobiliario.

Con fundamento en todo lo anterior, se describe y analiza la situación del uso del suelo en cada zona y colonia, así como el desempeño en la localización de la vivienda, su disposición; el comercio y su emplazamiento; la industria y su localización y por último, el papel de los servicios y las oficinas.

Como los procesos son dinámicos y también son expresión fiel de los factores urbanos, las tendencias pueden vislumbrar los posibles cambios en el área, puesto que éstas están basadas en la lógica de los emplazamientos, en su disposición a lo largo de la historia y su función primordial, por ello se da al final de este capítulo una explicación de las tendencias de las zonas y las posibles consecuencias que esto generará.

Al igual que las tendencias, la normatividad tienen un apartado especial en este capítulo, que si bien no revela grandes incoherencias, tampoco es un freno en el desarrollo muy particular de la delegación, en especial el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de 1997, el cual no se contradice y no se contrapone tampoco a las tendencias observadas en este trabajo.

El uso del suelo de la delegación, no ha sido analizado durante los últimos años, por ello, esta investigación tiene como uno de sus objetivos encontrar e identificar los cambios en la estructura urbana a través del tiempo; además explica la situación del mismo en 1998 e interpreta la distribución del arreglo espacial de la demarcación.

Finalmente, se encuentran las **Conclusiones**, las cuales resumen los hechos más importantes encontrados en este trabajo; por lo que se espera cubrir todos los objetivos planteados.

Para sintetizar la dinámica urbana en una frase - y con base en lo que expresó Lefebvres conveniente recordar que el espacio es social y lo que es social es político, por lo tanto, el espacio es político. Sucede lo mismo con la delegación en estudio, como parte del espacio social construido, también es espacio político.

CAPÍTULO I

1. Estructura urbana

1.1 Introducción

El propósito de este capítulo es retomar los elementos teóricos que servirán de base para resolver la problemática planteada al inicio de la investigación, a través de una confrontación de la teoría sobre la estructura urbana y su expresión espacial.

No me propongo a debatir los conceptos utilizados para el fin antes expuesto, pero es necesario hacer una revisión de todos los elementos que intervienen en la disposición de la estructura urbana que es la base de esta investigación.

Antes de comenzar a explicar qué es la estructura urbana y todas las partes que la componen, es necesario comenzar con una idea conceptual acerca del "espacio urbano". Esto es con el fin de "cerrar conceptos" sin profundizar demasiado en este aspecto.

Comenzaré así, por tratar de llegar a un consenso a partir de los fenómenos sociales que se expresan en el espacio social construido por el hombre. Primero, el espacio es considerado como un producto de las relaciones humanas, es decir, no es un contenedor o un soporte social, sino que, por el contrario, es una consecuencia inmediata de todas las interrelaciones humanas tanto políticas y económicas así como culturales e históricas.

En segundo término, el fenómeno urbano es estudiado también con base en los procesos históricos y económicos. La sociedad urbana no es un concepto virtual y existe en la medida de la intensidad en que se lleven a cabo las relaciones de producción, distribución y consumo desde el punto de vista de la organización económica capitalista.

Lefebvre expresa en sus trabajos que "... la sociedad urbana surge de la industrialización, caracterizada por un proceso de dominación agraria"¹. Es decir, la producción agrícola se transforma como un agregado de la producción industrial y se subordina a sus exigencias. Por consiguiente, la concentración de los habitantes se realiza al mismo tiempo que la de los medios de producción. Lefebvre admite la idea de que las ciudades en su proceso histórico de transformación, se convulsionaron en la etapa de la industrialización.

Por lo tanto, el espacio urbano es entendido como una obra directa de las transformaciones históricas y sociopolíticas². De modo que, lo urbano como fenómeno social está implícito en la espacialidad; se estudia a la ciudad como una expresión de la construcción social.

1.2 Concepto de Estructura Urbana

La ciudad es un sistema complejo en el cual intervienen elementos cuya acción es diferencial sobre el espacio. Es decir, no todos los componentes actúan con la misma intensidad ni de la misma manera, pero siempre dejan un efecto, que muchas veces es difícil de observar, esto depende de la escala que queramos emplear para resolver o simplemente comprender cualquier problema relacionado con la metrópoli.

El concepto de estructura urbana involucra las ideas de función, forma y flujos de una ciudad³. Primero, la idea básica de función se refiere a una capacidad instalada por el hombre que

¹ Henry Lefebvre, La revolución urbana. Madrid: Espasa, 1992, pp. 21-22.

² Véase Iracheta, Hacia una planeación urbana y crítica. México: Universidad Autónoma Metropolitana-Germika, 1988, p. 119.

³ Larry Bourne, Internal Structure of the city. Oxford: Oxford University Press, 1982, p. 31.

hace de la ciudad un ente con una utilidad práctica. Por lo que, al especializarse una zona, ésta se conforma espacialmente adquiriendo así un arreglo físico de la distribución de todas sus actividades. Lo anterior da como consecuencia, que todo sistema tiene o posee una serie de redes de información o flujos constantes que la mantienen funcionando. La circulación puede ser tanto en el exterior como en el interior del sistema y los subsistemas. Por lo tanto, la ciudad, no puede existir como tal, si se da el caso de una entropía o de un sistema cerrado, ya que siempre necesitará de las relaciones que la mantengan "viva".

Esta idea sobre estructura urbana fue tomada de Bourne en su trabajo de 1982 y se complementa con las ideas expresadas por Kunz⁴, quien sostiene que la estructura urbana es la manera en que se adjudican y se relacionan las actividades y/o componentes de la ciudad.

Existe otra definición dada por Lynch en 1980, complementaria a la anterior; la cual se basa en cuatro elementos importantes en la estructura urbana. En primer lugar, existen las actividades, los espacios adaptados, las comunicaciones y las redes.

Las actividades como son las económicas, las sociales y las culturales se realizan en espacios adaptados como son los inmuebles y "... los espacios adaptados se distribuyen en toda la ciudad..."⁵. Pero la población necesita la comunicación y la energía para llevar a cabo su tarea. Es por ello que, toda la información necesaria se mueve por canales de comunicación (calles, vías del ferrocarril, líneas telefónicas y telegráficas). Es así como todas las vías de comunicación forman en conjunto redes de vinculación.

Por lo anterior puedo resumir que, los autores citados coinciden en argumentar que la estructura urbana es una realidad tangible, producto de los factores sociales, económicos, políticos y culturales que se moldean dialécticamente y diferencialmente en la sociedad y su espacio.

Por otra parte, la importancia que posee la estructura urbana como elemento de la sociedad moderna radica en que es contemporáneamente una expresión fiel de nuestra sociedad. Rubalcava y Schteingart⁶, resaltan el elemento histórico que tiene la estructura urbana al explicar que en la ciudad se presentan tanto las sociedades actuales como aquellas que le precedieron.

1.3 Enfoques teóricos acerca de la Estructura Urbana

A continuación mencionaré sucintamente algunas de las posturas teóricas que se propusieron en un intento más por estudiar y comprender la estructura urbana actual.

Por coincidencias tanto metodológicas como de posturas teóricas, separo en dos grupos las escuelas que aglutinan diversas teorías. De modo que, por un lado se contempla una escuela sociológica (basado este esquema en un trabajo de Goodal de 1977, el cual citaré más adelante), y por otra parte, una visión más relativa a la ciencia económica que a la comprensión social.

Sin embargo, ya se han dado algunos intentos por reunir diversos principios como es el caso de Korcellí en 1982, quien trata de establecer seis enfoques muy cercanos a lo eminentemente social y, por otro lado, al enfoque económico. Su propuesta estaba fundamentada

⁴ Ignacio Kunz, Economía urbana y mercados inmobiliarios. México: Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, 1995, p. 6.

⁵ Citado por Julio García Coll, Apuntes de diseño de los asentamientos humanos. México: Universidad Autónoma Metropolitana Xochimilco, 1993, p. 21.

⁶ Rosa Rubalcava y María Schteingart, "Diferenciación socio-espacial intraurbana en el área metropolitana de la Ciudad de México" en Estudios Sociológicos, vol. III (9): 483. 1985.

en la ecología, la demografía, en la interacción espacial, en los sistemas y en las teorías de mercado y de uso del suelo, todas estas sustentadas a su vez, en la Geografía.⁷

Por lo tanto, las dos escuelas dan una visión peculiar de los procesos que conforman la estructura urbana y la distribución de los usos de suelo en una zona urbana.

1.3.1 Enfoque Sociológico

Esta posición teórica se basa en un crecimiento urbano. Balchin y Kieve expresan que la ciudad es una unidad de comportamiento social y que la estructura social de las ciudades es un producto de fuerzas centripetas de atracción y cohesión así como de fuerzas centrífugas de dispersión y de descongestión.⁸

Dentro de esta escuela se agrupan cuatro teorías importantes según Goodall⁹. La primera es la teoría de las zonas concéntricas; la segunda es la teoría axial; la tercera es la teoría sectorial y; la cuarta es la teoría de los núcleos múltiples.

El fundamento de las cuatro teorías mencionadas anteriormente es que, eminentemente todas son una muestra de las bases económicas de la "especialización" del suelo urbano, mezclado con la intensidad de beneficio que se puede obtener de él y de su valor. Goodall expresa que: "... todas -las cuatro teorías- tienen en común ciertos presupuestos implícitos, como son la heterogeneidad de la población, una base económica comercial-industrial, un sistema de propiedad privada del suelo, la 'lucha' por la obtención del suelo y la consideración de una zona urbana con un sólo centro...".¹⁰

Respecto a la teoría de los núcleos múltiples, el caso de un sólo centro es excepcional. Por lo tanto, las cuatro teorías consideran como elementos comunes a: la heterogeneidad de la población, un sustento económico con base en el comercio, la industria y un centro comercial de negocios llamado *Central Business District (CBD)*, por sus siglas en inglés.

1.3.1.1 Teoría de las zonas concéntricas

Esta teoría surgió de un estudio de la ciudad de Chicago hecho por Burgess¹¹. Este autor además de Park y otros, en 1923, publicaron su obra "*The Grow of the city*", en la cual argumentaban que la ciudad de Chicago crecía radialmente del centro de la ciudad hasta formar zonas concéntricas. Por consiguiente, al aumentar la distancia del centro a la periferia de la ciudad, disminuía la accesibilidad, la renta por metro cuadrado y la densidad.¹²

Además, este modelo considera la existencia de cinco zonas de aprovechamiento del suelo urbano; como foco se encuentra el Centro de Negocios, después sigue un área de transición, otra de viviendas de renta baja, separada después de vivienda ocupada por habitantes con ingresos medios y, por último, una zona denominada de "traslado".¹³

⁷ Véase María Sabás Juárez Díaz, *Crecimiento y reestructuración urbana en la delegación Tlalpan, D.F. 1970-1997*, Tesis de maestría en Urbanismo. México: Posgrado de Urbanismo-UNAM. 1998, p. 10.

⁸ Paul Balchin y Jeffrey Kieve, *Urban land economics*, London: Macmillan Press, 1977, p. 37.

⁹ Brian Goodall, *La economía de las zonas urbanas*, Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local, 1977, p. 187.

¹⁰ *Loc. Cit.*

¹¹ Paul Balchin y Jeffrey Kieve, *op.cit.*, p. 37.

¹² María Sabás Juárez Díaz, *op.cit.*, p. 10.

¹³ Brian Goodall, *op.cit.*, pp. 188-190.

Sin embargo, no necesariamente existe un sólo centro de atracción en la ciudad, porque los usos del suelo en toda el área son heterogéneos.

El modelo de las zonas concéntricas de la Escuela de Chicago ignora las características físicas como la topografía local, por ejemplo; aunque este rasgo no es determinante en las decisiones de localización de las actividades económicas o de la vivienda, como lo mencionaré más adelante.

Por lo tanto, el modelo de zonas concéntricas es anacrónico, porque sólo describe la realidad de la ciudad de Chicago en los años veinte. Nunca estima la heterogeneidad de los usos del suelo en el área urbana; además de que sólo considera la existencia de un único centro de la ciudad. Tampoco analiza el desarrollo vertical, sino que, hace supuestos únicamente a una extensión horizontal de la urbe. Por último, como todo modelo empírico, no es universal.

1.3.1.2 Teoría axial

Este modelo es casi idéntico al anterior. Sin embargo, el patrón propone que los efectos de la disposición de avenidas y calles principales –las redes de comunicación– afectan directamente a la forma o posición de la traza urbana de la ciudad. Por primera vez, se consideran los costos de tiempo y dinero por la accesibilidad al centro de la metrópoli, "... la superposición de los ejes de transporte sobre las zonas concéntricas da lugar a un patrón o modelo de forma estrellada (Babcock, 1932)...".¹⁴

Las áreas más alejadas del centro de la ciudad y que estén peor servidas por los medios de transporte ocasionarán más gasto en tiempo y dinero para acceder al núcleo de la metrópoli.

Pero la principal desventaja de esta teoría, es que representa un limitado avance con respecto al modelo de zonas concéntricas.

1.3.1.3 Teoría sectorial

Este modelo aprueba la importancia que posee el acceso al transporte en las zonas urbanas, no obstante, "... sugiere la idea de que la especialización en el uso del suelo se produce en función de la dirección, más que de la distancia desde la posición de máxima accesibilidad (Hoyt, 1938)...".¹⁵

El crecimiento de la ciudad se lleva acabo a lo largo de las principales vías de comunicación y los usos de suelo que se emplazan aquí son relativamente homogéneos, de tal forma que, éstos se van extendiéndose a partir del centro.

Las principales críticas que se hacen al modelo son casi las mismas que a la teoría de las zonas concéntricas; igualmente, se reconocen las interdependencias de la accesibilidad, el uso del suelo, los valores de renta y las densidades.

1.3.1.4 Teoría de los núcleos múltiples

La teoría de los núcleos múltiples fue desarrollada en los Estados Unidos y planteó que el crecimiento urbano se efectuaba en torno a varios núcleos o subcentros. Estos núcleos podrían ser en primera instancia, una zona urbana cualquiera y, posteriormente, ésta daría origen a otra

¹⁴ Loc. Cit.

¹⁵ Ibidem, p. 191.

distinta. Por ejemplo, un centro mercantil como primer subcentro derivaría a su vez, a otros (una comunidad, zonas de fábricas, etcétera).

Este modelo tiene como fundamento principal que las zonas urbanas poseen más de un punto focal y "... cada uno influye sobre la localización de los usos de suelo".¹⁶

Aquí conviene aclarar que el proceso de crecimiento horizontal de las ciudades contemporáneas, es confundido muchas veces con este modelo y se entiende como aquellas "zonas que se agregan a un núcleo primigenio". Esta teoría si bien no reconoce a un sólo centro de ciudad, el fenómeno de metropolización por su parte, tiene como principio la existencia de un sólo núcleo; tiene un significado muy diferente al de la forma urbana que se expresa en la actualidad.

La metropolización representa el "... crecimiento de una ciudad que va integrando territorios contiguos hasta formar una zona metropolitana; se caracteriza por la interacción directa y continua de su población con la ciudad central. Al interior (sic) de esta región; encontramos aglomeraciones urbanas de diferente densidad..."¹⁷, siempre sujetas a un centro único que es la ciudad principal o metrópoli; es ésta una forma urbana mononuclear.

1.3.2 Crítica a las cuatro teorías

Hasta aquí puedo resumir una crítica basada en el trabajo de Goodall, para quien los modelos propuestos y mencionados con anterioridad, nunca consideraron la posibilidad de la acción de los organismos públicos en la asignación de suelo destinado al equipamiento o aprovechamientos no lucrativos.¹⁸

Por su parte, Balchín y Kieve¹⁹ resumen su crítica en cinco puntos: mencionan que no se observan los procesos de la suburbanización, de la descentralización, del desarrollo de subcentros, de la localización, de las innovaciones tanto en la tecnología como en el transporte y de los efectos de las políticas tanto del gobierno local como del central.

1.3.3 Enfoque Económico

Esta postura hace necesariamente hincapié en los valores del suelo y de la renta que se obtiene de él. Hurd²⁰ explica que el valor del suelo depende en gran medida de la renta económica como de la localización, la comodidad de acceso y la proximidad. El valor del suelo es la integración de todas las posibles ganancias o beneficios que se deben obtener de una ubicación óptima del suelo.

La localización del suelo involucra a la accesibilidad; se trata de un factor importante en los emplazamientos porque es ella una posibilidad de contacto entre el valor de uso y los beneficios económicos. Puede ser que los beneficios económicos se materialicen en un ahorro en los costos de transporte. Por ejemplo, una buena localización será aquella que absorba rápidamente el precio pagado por un predio y se transforme así, en ganancias por el ahorro en tiempo y dinero en función del traslado.

¹⁶ Loc. Cit.

¹⁷ Icazuniaga Montes, La Metropolización de la Ciudad de México a través de la instalación industrial. México: Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social- Ediciones de la Casa Chata, 1992, p. 24.

¹⁸ Brian Goodall, op.cit., p. 194.

¹⁹ Paul Balchín y Jeffrey Kieve, op.cit., p. 37.

²⁰ Carter, Harold, El estudio de la geografía urbana. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local, 1972, p. 263.

De manera que las ciudades al crecer, se extienden y activan los usos del suelo cuyas rentas son bajas comparadas con los usos urbanos más accesibles. Por consiguiente, se establecen competencias para conseguir las áreas más próximas, pero que son también, las más caras.

Un aporte importante de esta escuela fue hecho por Haig²¹ en 1926, sobre la idea de "fricción del espacio", es decir, el impedimento en la posibilidad de un contacto casi perfecto o inmediato; sin tal fricción no existirán los costos en el transporte y se eliminará el agregado que hay que pagar en la renta por concepto del transporte.

Por su parte, Alonso citado también por Carter²², explica que la cantidad invertida en bienes y servicios es una relación entre la cantidad de suelo y distancia, que da por resultado el precio que hay que pagar por el suelo. El precio del suelo decrece al aumentar la distancia respecto del centro de la ciudad; la posibilidad de adquirir una propiedad más extensa aumenta conforme uno se aleja del interior, puesto que el suelo se va haciendo más barato hacia la periferia. Alonso por lo tanto, también considera que la distancia al aumentarse, el costo del transporte sube; la cantidad de suelo que puede comprarse o adquirirse disminuye.

Desde luego que existen críticas a este planteamiento y una de las principales es que, considera al suelo de la misma calidad y listo para su uso sin la necesidad de mejoras; la compra y venta es libre sin la intervención de normas jurídicas derivadas de la planeación urbana. Sobre esta última idea podemos agregar que en nuestro país, el papel desempeñado por la planeación es un paradigma. Funcione o no, la realidad económica ha ocasionado que exista una participación cada vez menor en las decisiones urbanas, pero es un hecho que, la idea más importante retomada de Alonso es sobre la reciprocidad que existe entre la tierra y su ubicación: "cuando un comprador adquiere suelo, está comprando dos artículos... en una sola transacción, y se hace sólo un pago por la combinación..."²³

1.4 Factores de la Estructura Urbana

En el apartado anterior mencioné dos visiones distintas pero complementarias de la estructura urbana y su estudio. Por otro lado, en este inciso se analizarán los elementos más importantes que actúan en ella.

1.4.1 Factor económico

Es quizá el agente más importante e incluso, muchos investigadores se basan en él para explicar los fenómenos que ocurren en la ciudad, pero es solamente un componente más de un sistema; su efecto se concretiza en los usos del suelo y sus valores respectivos.

Anteriormente, expliqué en el enfoque económico, el peso o la importancia que tiene el valor del suelo en la localización, la cual es una correspondencia necesaria e implícita en la distribución de los usos de suelo. Sin embargo, no únicamente el valor del suelo es el agente que interviene en la situación de los usos del suelo y toda la estructura urbana restante. Por ejemplo, Kunz²⁴ menciona que existen otros fenómenos económicos en las ciudades: la complementariedad²⁵ y la funcionalidad.

La complementariedad se refiere a la aglomeración de actividades que buscan siempre elevar las ventajas de su localización; "...por la concentración del mercado (fuerza de

²¹ *Ibid.*, pp. 263-264.

²² *Ibid.*, p. 268.

²³ Joseph Butler, *Geografía económica*, México: Limusa, 1986, p. 71.

²⁴ Ignacio Kunz, *op. cit.*, p. 16.

²⁵ Son las ventajas o desventajas económicas derivadas de los factores del entorno. *Ibidem.*

trabajo/consumidores), permiten a las empresas obtener beneficios...²⁶. No siempre son homogéneos los usos que aquí se establecen porque son actividades adjuntas; se refuerzan y hacen que el capital que llega a estas zonas se redistribuya constantemente.

Es así como se dan los efectos exteriores que llegan a ser benéficos; el impacto de las actividades puede ser también negativo, ya que pueden dar lugar a una disfunción económica como la incompatibilidad. El mejor ejemplo de incompatibilidad es el de las zonas industriales cercanas al uso habitacional, porque en esta situación, el uso industrial deprecia el valor de suelo de la vivienda, es decir, existe un impacto desventajoso en el entorno.

Por su parte, la funcionalidad es un sinónimo —en este caso— de especialización. Porque la ciudad articula en su interior actividades muy especializadas pero también se da la ausencia de ciertas actividades. Son ejemplos representativos las ciudades comerciales, las industriales entre otras. Cuando estas ciudades producen grandes volúmenes en su producción aprovechando así, toda la infraestructura existente, se origina un tipo específico llamado "economías de escala"²⁷.

Como ya expliqué anteriormente, tanto la especialización, las economías de escala y externas así como el fenómeno de la complementariedad permiten que los valores del suelo se incrementen o deprecien según sea su caso.

1.4.2 La accesibilidad

Se define como una capacidad de contacto e interacción entre sujetos y entidades. Sin esta capacidad de unión difícilmente permitirá a las actividades desempeñar su función correspondiente.

La accesibilidad puede ser también creada virtualmente en redes. La comunicación es una necesidad y por ello se crean sistemas que tecnológicamente hacen posible un acercamiento más rápido y económico. "Las nuevas tecnologías permiten a las actividades mayor libertad para elegir una localización al interior (sic) de las ciudades..."²⁸

Una cuestión importante relativa a la accesibilidad es aquella relacionada con la idea de que esta capacidad es generadora de una segregación espacial. Como ya cité, la localización es una cualidad que es proporcional a la accesibilidad, por lo tanto, a mayor capacidad de pago, mejor localización. Como ejemplo cito que, por lo común en México, las zonas que poseen un mayor equipamiento y usos comerciales o de oficinas se localizan en el centro de las ciudades. Aquellos quienes tengan las mayores posibilidades de pago por una localización central tendrán, por lo tanto, acceso a estas actividades en menor tiempo y con un reducido costo en cuanto al traslado, comparado con quienes tengan que desplazarse desde la periferia a las áreas centrales de la urbe, porque no tienen un poder de compra para obtener una mejor localización.

"La accesibilidad... va influir directamente sobre la distribución de los usos del suelo e indirectamente sobre los demás factores..."²⁹, y desde luego, cada actividad reclama una interacción distinta. La industria se localizará en aquellas zonas donde las materias primas estén "a la mano" o lo más cercanamente posible y que se reduzca así, el costo del transporte; el comercio por su parte, necesita acercarse a sus clientes potenciales, por lo tanto, requerirá de otra especie de accesibilidad (por ejemplo, siempre buscarán los sitios o zonas centrales de la ciudad, ya que son éstos los más accesibles desde cualquier punto de la metrópoli); los servicios salvan su capacidad de contacto con menor costo y tiempo apoyados en las telecomunicaciones (la fibra

²⁶ Icazurriaga Montes, *op.cit.*, pp. 72-73.

²⁷ Son las ventajas económicas derivadas de la producción de grandes volúmenes con lo que se logra aprovechar mejor los medios de producción. Kunz, *op.cit.*, p. 9.

²⁸ Icazurriaga Montes, *op.cit.*, p. 9.

²⁹ *Ibid.*, p. 13.

óptica es el mejor ejemplo en la aplicación cibernética) necesarias en sus transacciones o negocios.

En síntesis, la accesibilidad y junto a ella la tecnología han permitido el desarrollo de las sociedades urbanas capitalistas. Sin embargo, estas virtudes o capacidades de contacto son diferenciales puesto que no están disponibles a todos.

1.4.3 Factores demográfico o social y político

Este factor es poco reconocido por los autores pero no por ello deja de ser importante dentro de la conformación de la estructura urbana.

Por ejemplo, Kunz expresa al respecto que: "...es necesario incorporar al análisis aquellos elementos no económicos que interfieren, modifican e incluso bloquean la acción de los económicos..."³⁰

En la actualidad, debe darse un mayor énfasis a las cuestiones sociales y culturales que intervienen en las ciudades y en el fenómeno urbano mismo. Lefebvre expresó que el espacio social es eminentemente humano y lo que es social es político, por lo tanto, el espacio es político.

La movilidad social y la dinámica económica son causas que impactan en el espacio con sus hechos tangibles. A todos afectan de alguna manera, ya sea en el ámbito individual o en una sociedad completa.

Por ejemplo, las costumbres influyen directamente en la conducta de los individuos que conforman una sociedad determinada; la cultura también ejerce su influencia y en ocasiones, ésta entra en un proceso de modificación e incluso en uso del sincretismo subjetivo. Como ejemplo puedo citar que, hace más de cincuenta años, en México la media en hijos por familia en zonas urbanas -si consideramos que eran menos que en las zonas rurales- fue mayor a cuatro; en la actualidad, por razones económicas y de educación, el promedio se ha reducido a dos. Este ejemplo es claro en nuestra realidad urbana y se expresa en las densidades brutas de las ciudades en la actualidad.

Por otra parte, existen patrones culturales apropiados en todas las sociedades: la búsqueda de una mejoría cualitativa y cuantitativa en el nivel de vida, en la jerarquía social, en la escala de valores; el Estado por su parte, tiene menos injerencia en cuestiones del bienestar social y con ello, las políticas económicas están sujetas a las decisiones monetarias mundiales. Las crisis económicas influyen decisivamente en la estructuración urbana y el desarrollo de las ciudades, porque la inversión pública es menos significativa en proyectos sociales en las zonas urbanas, y si bien es cierto que, el Estado puede entorpecer el desarrollo urbano a través de mecanismos como la planeación urbana, ésta ha servido como un freno a la desproporcionalidad que se encarga de manipular o controlar el libre mercado inmobiliario especulador en las ciudades contemporáneas.

1.4.4 Factor histórico

Puede considerarse a este factor más bien, como una consecuencia de todos los elementos de la estructura urbana, aunque en el preciso instante en se escriben estas líneas, la conformación histórica de la ciudad continúa en la elaboración física y no física de ella.

Si nos remitimos a los antecedentes históricos de una ciudad o de un espacio cualquiera, veremos que no es el factor histórico lo que conformó ese espacio³¹, por el contrario, todos y cada

³⁰ Ignacio Kunz, *op.cit.* p. 11.

³¹ El factor histórico no conforma el espacio directamente, pero algunas veces limita las acciones para transformarlo o las condiciona. Advértase la situación del Centro Histórico de la ciudad de México, ya que

uno de los componentes de la estructura urbana –los elementos económicos, políticos y sociales– han dejado su huella en el espacio analizado. Entonces, actuaron simultáneamente y la ciudad o espacio guarda así el estado en que los observamos.

Por consiguiente, existe una relación dialéctica entre elementos que construye al espacio urbano y no es el tiempo el que determina su arreglo espacial y distribución.³²

Pero la cuestión más importante de este factor es que toda la urbanización anterior influye directamente en las futuras decisiones tanto en el desarrollo urbano de la ciudad, así como en las dinámicas sociales y económicas posteriores.

1.5 Elementos importantes de la Estructura Urbana

Ya hablé acerca de los factores imprescindibles de la estructura urbana, es decir, de los agentes o causas. Ahora, es necesario aclarar que las consecuencias de todos aquellos componentes en el proceso urbano del desarrollo de las ciudades se traducen en los elementos físicos de éstas.

1.5.1 Infraestructura de la ciudad

La infraestructura de la ciudad es la materialización más inmediata que se tiene de todo un proceso de desarrollo urbano. Aquí encontramos que la movilidad social, económica, política y tecnológica han convertido al espacio social en un complejo sistema. Puede decirse entonces que, es la estructura urbana por sí misma.

Con base en Lynch tenemos que, todas las actividades, los espacios adaptados, las comunicaciones y las redes se interconectan recíprocamente (figura 1.1).

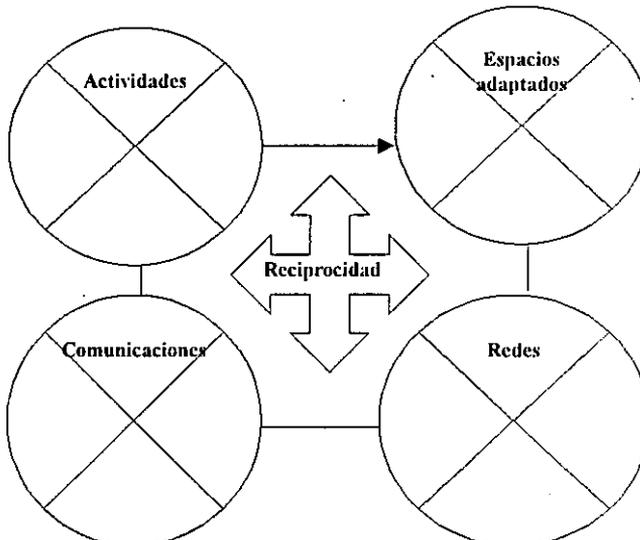


Figura 1.1 La estructura urbana. Tomado de García Coll³³, 1993.

por una parte, existe la necesidad de rescatar su función comercial y por otra, existe la intervención en la valoración histórica que limita las acciones del rescate del deterioro en esta zona.

³² Véase Eugenio Sánchez, *Sociedad, economía y espacio*, Madrid: Siglo XXI, 1992, p. 61.

Una parte de la estructura urbana son las actividades y funciones específicas que hacen desempeñar los usos "estáticos" como la vivienda, el comercio, la recreación, el trabajo y los espacios adaptados que alojan –los edificios o espacios acondicionados- a estas labores. Las redes de comunicación, los teléfonos, la vialidad, los sistemas de transporte, las líneas telegráficas, las líneas de energía y todos aquellos canales por los que se movilizan –vías del ferrocarril, canales, líneas de alta tensión, ductos de agua, avenidas y drenaje- conforman en sí mismas, toda la infraestructura urbana de las ciudades.

1.5.2 La infraestructura vial

Es parte de la infraestructura de la ciudad, pero la consideramos por separado debido a su importancia desde el punto de vista económico para las urbes y en general, para el desarrollo de las sociedades en proceso de urbanización.

Comúnmente, la traza de una ciudad está ligada a la conformación de su red vial; además de que existen combinaciones entre los arreglos espaciales y su desarrollo histórico respectivo. Por ejemplo, hay trazas reticulares cuyas calles poseen una forma perpendicular –muy conocido en muchas de las ciudades de nuestro país por el diseño en la época de la Colonia- y cuyo centro de la ciudad es una plaza principal; existen también las trazas radiales –como la de la ciudad de Moscú- y otras.

La red vial de la ciudad se puede subdividir en:

- a) vías de acceso controlado, son aquellas que por su estructura está limitado su acceso en ciertos puntos de ellas;
- b) vialidades primarias, principalmente en esta clasificación se incluyen a los ejes viales, los cuales recorren la ciudad de norte a sur y de oeste a este;
- c) vialidades secundarias, son las principales avenidas que se distribuyen de manera desigual sobre la mancha urbana y;
- d) vialidades terciarias, son las calles alternas que abastecen a las secundarias y estas a su vez, a las primarias y de acceso controlado.

La organización gubernamental de cada ciudad hace su división de acuerdo a sus necesidades y a su realidad, por ejemplo, en las ciudades norteamericanas las vías de acceso controlado son las super-carreteras; los ejes viales por lo general, son considerados como vías secundarias. Sin embargo, la estructura vial tiene un papel importante en la conformación y desarrollo urbanos de todas las metrópolis.

Por su parte, el uso del suelo muchas veces está relacionado con las jerarquías en las vialidades, es decir, la vialidad puede favorecer el establecimiento del comercio y los servicios. Por ejemplo, en las vialidades primarias existe principalmente, una tendencia a la localización del comercio especializado o local (los autoservicios).

1.5.3 El transporte

El transporte articula la estructura urbana y como lo mencioné anteriormente al referirme a Haig y su concepto de "fricción del espacio", es pues, el transporte "... una superación de esa imperfección o fricción, pero mientras que el transporte... elimina en parte dicha fricción, los alquileres de locales y los costos de transporte representan el precio que hay que pagar lo que resta de tal fricción..."³⁴

³³ Julio García Coll, *op.cit.*, p. 21.

³⁴ Harold, Carter, *op.cit.*, pp. 263-264.

Cada componente de la estructura urbana determina una interacción importante en el crecimiento de las ciudades. Con fundamento en la teoría de la localización, los usos del suelo están condicionados por la ubicación del inmueble, la cual determina a su vez, la renta. La **infraestructura vial**, por lo tanto, agrega un valor tácito y el transporte se representa en valores pagados por la superación de las distancias. La infraestructura de la ciudad se une a la localización, a la renta y a la posibilidad de obtener un beneficio de cada uso.

1.5.4 Uso del suelo

Es quizá, el componente más representativo de la estructura urbana; se materializa y ejemplifica en todo el espacio creado en las ciudades contemporáneas.

El suelo posee propiedades físicas que lo hacen único dentro de todos los componentes de la estructura urbana. Pero las propiedades del suelo (las cuales, mencionaré más adelante), hacen necesariamente que exista una relación directa con todos los factores que intervienen en el desarrollo de una ciudad; cada actividad se desarrolla en el espacio y da como resultado una lógica particular de distribución para cada uso en las metrópolis.

Con base en lo anterior, trataremos de llegar a una definición concisa del uso del suelo, ya que esto permitirá posteriormente hacer un análisis particular para cada uno de éstos.

1.5.4.1 Concepto de uso del suelo

Una definición que enuncie todas las características de este componente de la estructura urbana es probablemente ambigua, porque nunca abarcará todas las dimensiones reales que posee este elemento, es decir, todos los efectos de la acción de los factores urbanos se mezclan y actúan diferencialmente en el espacio y en ocasiones algunas de sus consecuencias inmediatas, no se concretizan físicamente. De hecho, sabemos que actúan o que lo siguen haciendo. Pero, si se pueden enunciar algunas características tanto cualitativas como cuantitativas de este componente urbano. Por ejemplo Kunz define al uso del suelo como "...las actividades tanto productivas como de consumo que están presentes en la ciudad, tales son el comercio, la industria, los servicios y la residencia..."³⁵, es decir, para este autor los usos del suelo son las especializaciones de las actividades económicas de producción, distribución y consumo de las relaciones sociales.

El suelo como elemento de la estructura urbana posee características importantes que lo hacen único desde la perspectiva de una economía marginalista, en donde las fuerzas del mercado inmobiliario retoman un carácter relevante en la lógica de la localización urbana y que a continuación veremos en el siguiente apartado referente a las particularidades del mismo.

1.5.4.2 Propiedades del suelo

Cisneros³⁶ propone las siguientes características del suelo:

- es un bien natural irreproducible que ningún capital o interés humano puede multiplicar;
- es inamovible, es decir, no puede ser trasladado de ningún lugar a otro;
- tampoco puede ser ocupado por dos objetos a la vez;
- imprescindible como soporte esencial de toda actividad;
- es permanente y duradero; y
- susceptible de apropiarse y monopolizarse.

³⁵ Ignacio Kunz, *op. cit.*, p. 6.

³⁶ Armando Cisneros. "Crítica a la planeación urbana", en *Nexos*, año 20, vol. XX, número. 237, septiembre, 1997, pp. 67-71.

Es sorprendente la tendencia pragmática que se le da al suelo en las anteriores características enunciadas; son aspectos eminentemente económicos que proporcionan al suelo una carga mayoritaria a la localización o su emplazamiento. Al respecto, Goodall expresa que "...el suelo está condicionado tanto por su naturaleza y la calidad de su localización..."³⁷

Dentro de la producción capitalista el suelo circula como una mercancía³⁸, esta cuestión se verá cuando hable acerca del mercado inmobiliario urbano que tiene un peso importante dentro de la reestructuración urbana.

Por otra parte, a continuación mencionaré brevemente la lógica de la localización para cada uso del suelo urbano³⁹, sin que el orden de la explicación indique ineludiblemente su importancia en la ubicación urbana.

1.6 El mecanismo de la localización del comercio y oficinas

Para entender mejor la disposición de este tipo de uso, es necesario hablar de una construcción congruente de la teoría de la localización y la renta del suelo mencionada anteriormente. Pues con base en la optimización de los sitios centrales⁴⁰, se puede partir de la exposición de los puntos más generales a los más particulares.

Por ello, primero retomaré algunas de las ideas expuestas por muchos autores acerca de la centralización de las ciudades; considero imprescindible la importancia de la zona céntrica de las ciudades contemporáneas.

1.6.1 La zona central

Puede considerarse como la zona más antigua de las ciudades. Desde su conformación histórica y social posee un carácter de sobrevalorización, porque es como ya lo mencioné, la zona más vieja y es además, un área esencial de intercambio desde el punto de vista organicista.

Las zonas centrales de las ciudades iberoamericanas poseen un valor histórico abotagado; la traza que se originó a partir del centro de estas zonas es siempre o en la mayoría de los casos reticular; no así es el centro al que hacen referencia los autores sajones (tanto norteamericanos y algunos ingleses). Este centro es denominado como CBD⁴¹, cuya eminente función es la de albergar servicios y bienes financieros, así como todos los usos complementarios a éstos.

³⁷ Brian Goodall, *op. cit.*, p. 11.

³⁸ Arnando Cisneros, *op. cit.*, pp. 67-71, cita a Marx quien habla acerca del valor del suelo y menciona que es un instrumento de producción (minas, saltos de aguas (sic), tierras agrícolas), además de ser un simple soporte pasivo de los medios de producción, circulación y consumo. El suelo por lo tanto, ya no es visto únicamente como una forma de posesión y riqueza a priori, sino que, por el contrario, su explotación es mayor al rédito empleado en su adquisición. Esta postura surgió mucho antes de que Marx sintetizara el valor del suelo.

³⁹ Como he citado antes, los usos más importantes y representativos del suelo urbano son, tanto las actividades comerciales y de oficinas, como el uso industrial y residencial. Sin embargo, no se puede prescindir de todos los usos complementarios o de aquellos que poseen otra dinámica en la localización urbana, como son los usos destinados al equipamiento, las áreas verdes y las gubernamentales. Por razones metodológicas y de concordancia teórica veremos sólo los tres primeros arriba mencionados desde una perspectiva económica marginalista es decir, desde su importancia en la localización, porque para estos usos es un aspecto preponderante.

⁴⁰ La centralidad no existe como término en la lengua española, tal vez sea mejor darle un énfasis sobre una cualidad a posteriori y deba retomarse como centralismo y centralización.

⁴¹ Central Business Distric por sus iniciales en inglés. Aquí en este apartado se tomará este término como Área Central de Negocios (A.C.N.).

Evidentemente, existen serias diferencias entre las funciones y los orígenes de cada centro de la ciudad tanto en las urbes iberoamericanas como aquellas desarrolladas en Estados Unidos o Inglaterra, pues en nuestra realidad del "subdesarrollo"⁴² económico, tenemos que, casi siempre las áreas centrales son delimitadas por las autoridades y éstas incluyen en sus criterios el factor histórico cuyos límites no coinciden necesariamente con el desarrollo económico de las ciudades⁴³. Por el contrario, en las ciudades norteamericanas el factor histórico no tiene la "importancia" que sirviera como un impedimento en el crecimiento tanto vertical como su uso intensivo.

1.6.1.1 Características de la zona central de las ciudades

Aunque no son generalizaciones y no siempre se cumplen las características que se mencionarán, sirven éstos como parámetro cognoscitivo dentro de las lógicas comercial y de oficinas.

La zona central⁴⁴ es por lo tanto:

- la parte de la ciudad con mayor accesibilidad;
- posee una alta renta del suelo y es de interés para muchas actividades comerciales y de servicios, según el modelo de centro-periferia;
- existe un alto valor del suelo: uso intensivo del espacio –eventualmente- que se materializa en un crecimiento vertical;
- posee actividades centrales de comercio y servicios. El centro posee comercio especializado que requiere de grandes áreas de mercado para que su oferta sea viable y para lo cual la condición de máximo acceso es fundamental;
- los servicios que dan lugar a una importante demanda de oficinas se benefician tanto de la condición de acceso como de complementariedad, ya que el centro es una localización privilegiada para interactuar con la ciudad;
- el comercio al mayoreo se beneficia de una localización central que le permite distribuir eficientemente al conjunto de la ciudad. En el centro no se da un problema de competencia por la aglomeración de comercios del mismo giro, debido a que la demanda potencial en esa localización es suficiente para que la oferta sea viable, y que, los comercios se benefician del fenómeno de atracción acumulativa;
- semióticamente es también el centro de poder, pues en él reside la administración pública y;
- el centro posee una especialización interna del espacio.

Grosso modo, éstas son las particularidades del centro en las ciudades. Aunque como ya lo expresé, no siempre se cumplen estas generalizaciones, porque no todas las ciudades poseen una misma función, por ejemplo, existen ciudades que se caracterizan por tener más actividades industriales a diferencia de aquellas que tienen una función más administrativa y de servicios. Sin embargo, el papel que desempeña la renta y la localización en las actividades comerciales y de servicios aglutinan un mayor número de usos complementarios a éstos, como se verá en la siguiente propuesta del emplazamiento lógico de las oficinas.

1.6.2 Las oficinas y su localización

Según Balchin y Kieve⁴⁵, las oficinas son de dos tipos: las que están directamente ligadas a las fábricas y las que tienen una localización independiente. Los dos tipos de oficinas mencionados respectivamente, dependen en gran medida del factor de la accesibilidad.

⁴² Utilizo este término cuidadosamente ya que no se puede hablar de un desarrollo o un paracismo de conformación urbana de las sociedades capitalistas y las del "tercer mundo".

⁴³ Tal es el caso de la Ciudad de México: el Centro Histórico con sus respectivos perímetros A y B, y el desarrollo comercial y de servicios que se observa en el área de Reforma.

⁴⁴ Ignacio Kunz, *op. cit.*, p. 14.

La clasificación sugerida es la siguiente:

- oficinas principales de firmas comerciales e industriales poseen un prestigio agregado que se caracterizan por tener una accesibilidad importante. Su emplazamiento es por lo común, en las áreas centrales de las ciudades;
- oficinas de instituciones profesionales, una característica importante para ellas es que es deseable tener una localización central, la accesibilidad es más importante en el caso de las firmas de negocios. Estas instituciones están dispuestas a pagar altas rentas o inclusive a comprar propiedades adyacentes a áreas verdes o históricas de interés;
- oficinas de pequeñas firmas profesionales y de organizaciones comerciales, en este tipo la accesibilidad a la población residencial es importante. Se da por complementariedad, ya que se instalarán cerca de estaciones del transporte público, donde la localización sea particularmente atractiva. A menudo utilizan espacios para oficinas cercanos a tiendas o comercios y;
- oficinas de servicio gubernamental local, en este tipo la accesibilidad es una razón poco considerada, aunque por tradición pudieron disponerse en zonas centrales de la ciudad con base en sus actividades. Esto permite a su vez, una inercia continua que origina una descentralización con la implementación en la tecnología.

Como puede advertirse, esta clasificación dada por Balchin y Kieve, posee una deducción coherente a su realidad. No obstante, se puede retomar algunos elementos que sirvan para una mejor explicación del emplazamiento en los usos destinados a oficinas y servicios en nuestras ciudades.

1.6.3 El comercio y su localización

En la lógica comercial y su emplazamiento entra en juego el producto que se ofrece al consumidor. Por ello, la localización depende en gran medida de la jerarquía de los artículos que se ofertan, los umbrales y los márgenes de influencia tienen un papel relevante dentro de este mecanismo de los usos del suelo destinados al comercio. Diversos autores⁴⁵ dividen en dos tipos el comercio urbano: el comercio que se emplaza en los centros de las ciudades y que conlleva a actividades complementarias a éstos y, por otra parte, el comercio suburbano o periférico, el cual se sitúa en los alrededores de las ciudades o zonas urbanas que no siempre llevan una expansión horizontal como sucede en las ciudades iberoamericanas.

Usualmente, el comercio⁴⁷ se clasifica como:

- el comercio local, el cual posee una localización en áreas no necesariamente planeadas y atienden a una demanda a nivel muy limitado;
- comercio regional cuya localización obedece a una articulación a nivel más amplio, además de que requiere de espacios más grandes. Este tipo de comercio soporta los gastos de distribución, y por último;
- las ordenaciones lineales que se disponen a lo largo de las vías de comunicación importantes.

⁴⁵ Balchin y Kieve, *op. cit.*, p. 27.

⁴⁶ *Loc. Cit.*

⁴⁷ Véase a Ignacio Kunz, *op. cit.*, p. 16.

Por otra parte, los subcentros comerciales y de oficinas poseen una lógica que se explica en parte, con la Teoría de los Lugares Centrales de Christaller y su desarrollo posterior con Berry y Beavon⁴⁸. Además, Kunz explica que las actividades comerciales y de servicios requieren satisfacer un umbral para que su oferta sea operante. A mayor especialización del bien o servicio, mayor es el área de influencia, por lo que, resulta una jerarquía en donde los centros más especializados son más escasos y sirven a un área mayor como consecuencia.

La complementariedad también se manifiesta en estos subcentros ya que provocan una atracción acumulativa –similar a la del centro de la ciudad- que estimula la especialización de ciertos servicios y comercios.

Los subcentros comerciales son producto de una descentralización comercial. La unión locacional del comercio en el centro con los nuevos subcentros de comercio y servicios en las ciudades, obliga a considerar la migración de este uso del área central. Por lo cual, existen cuatro razones por las que se puede considerar esta salida del centro.

1. Existe un potencial de mercado en las zonas periféricas.
2. Un crecimiento en las ciudades que se traduce en nuevos centros de atracción.
3. Una mejoría en el sistema de transporte y por lo tanto, una mayor movilidad.
4. Una complementariedad con otros comercios en zonas periféricas y que teóricamente el propio consumidor sea quien soporte los gastos de distribución.

Para concluir este apartado, falta mencionar que, en la medida que la población crezca, la relación directa del comercio y su necesidad de expansión debe satisfacer las demandas de los habitantes de una zona urbana, lo que dará como consecuencia la desaparición de pequeños comercios y la implantación de grandes centros comerciales⁴⁹ en las zonas centrales y suburbanas.

Con base en lo anterior, sintetizo que al aumentar la densidad aumenta la demanda; al aumentar los ingresos, aumenta una demanda de artículos especializados. Es decir, los ingresos que percibe una parte de la población pueden mejorar en un momento determinado⁵⁰, por ello, puede adquirir productos cuya jerarquía mayor respecto a los demás. Por lo tanto, el umbral de influencia será mayor y aunque la tienda o el uso comercial se encuentre demasiado lejos o con una accesibilidad limitada, el cliente tendrá que pagar los costos de este emplazamiento.

1.7 La industria y su localización

Por industria se entiende a toda aquella actividad destinada a la transformación de elementos y ensamble de artículos que darán como consecuencia un producto final, el cual se comercializará después.

⁴⁸ Loc. Cit.

⁴⁹ Como ejemplo cito a los llamados "Mall" en los Estados Unidos. Al respecto existe un trabajo hecho por Robert Beauregard cuyo título es "Edge cities. Peripheralizing the center", en Urban Geography, vol. 16. (No. 8): pp. 708-721. 1995, en el cual Beauregard hace una retrospectiva de la suburbanización de la mayoría de las ciudades norteamericanas y, el punto más importante de su artículo es la parte dedicada a una crítica a las teorías económicas y la falta de elementos sociales que existen en los intentos por explicar estos fenómenos sociales.

⁵⁰ Esto no quiere decir forzosamente que los ingresos de todos los habitantes de una zona mejoren sensiblemente; algunos pueden verse beneficiados, pero no todos. Esto dependerá de las condiciones y del régimen económico al que esté sometida la población. Además de que se debe considerar los factores culturales.

Dentro de la economía neoclásica, existe el punto de vista de la externalidad⁵¹. Además de que existen conceptos que "ayudan" a comprender mejor su localización. Estos son: las economías de aglomeración, de escala y de urbanización, las cuales ya fueron explicadas en el apartado correspondiente.

Las economías externas dependen del desarrollo general de la industria⁵². Icazurriaga hace la diferenciación entre economías externas y de urbanización ya que en la última, se da su implementación con base en el uso que las empresas industriales hacen de la infraestructura urbana.⁵³

Las economías externas son gastos que se cargan al consumidor, nunca las inversiones y esfuerzos los pagan las empresas, las cuales, recuperarán desde luego, el gasto empleado; la ciudad representa ventajas al ofrecer al empresario un acceso a los bienes de consumo colectivo, es decir, a la infraestructura de la ciudad, como son las vialidades, las redes de comunicación, luz, drenaje, agua potable, etcétera.

Por otro lado, la instalación industrial se inicia en la zona periférica de las metrópolis y en la medida que la ciudad crezca, las zonas industriales van quedando dentro de la ciudad, porque el espacio disponible se convierte en un bien escaso por el crecimiento de la población; el aumento del precio del suelo va unido al desarrollo de las vías de comunicación⁵⁴, las cuales condicionan en gran parte la producción de las industrias ya sean pesadas o ligeras, intraurbanas o regionales.

Las vías de comunicación son claves en la determinación del uso del suelo industrial y establece una conexión urbano-industrial. Además, se puede considerar que la disponibilidad de la fuerza de trabajo, los créditos otorgados por las instituciones privadas y gubernamentales, así como los servicios complementarios (distribución y transporte de las materias primas)⁵⁵, son factores importantes por considerar, pero la circulación de mercancía es más importante porque la rotación del capital se realiza a través de todas las redes de comunicación y transportes disponibles. Por ello, la industria necesitará cada día menos de una localización central, en cuanto se implementen los adelantos en las tecnologías de la comunicación y el transporte moderno. En México estos patrones pueden considerarse vigentes, aunque en los países con un mayor desarrollo, las innovaciones tecnológicas han provocado un cambio en las formas de localización industrial. Por ejemplo, las telecomunicaciones han favorecido el rompimiento de la barrera de la distancia imponía en las transacciones de la industria.

Por su cuenta, Carter propuso una clasificación en seis tipos de la industria en el interior de la ciudad (intraurbana)⁵⁶:

- las industrias centrales, poseen localizaciones internas ya que requieren de un acceso de manera similar al comercio, su mercado y lógica espacial se da en el interior de la ciudad.

⁵¹ Véase a Ignacio Kunz, *op.cit.*, p. 17, y a Icazurriaga, *op.cit.*, p. 72, quienes retoman la problemática dentro de la cual, se encuentra el emplazamiento y la localización industrial; hay una falta de elementos teóricos que satisfagan una explicación sobre la localización industrial. Al respecto Kunz agrega que las teorías de localización de este uso no son suficientes para entender los modelos de emplazamiento tanto para la industria intraurbana como a la industria regional.

⁵² Alfred Marshall citado por Icazurriaga, *op.cit.*, p. 86.

⁵³ *Loc. Cit.*

⁵⁴ Es decir, el Estado va creando una "plusvalía" que se refleja en el mejoramiento de la calidad del entorno urbano (introducción del agua y drenaje, luz, la pavimentación, etc.), y con ello, el corredor inmobiliario se apropia de este margen de utilidad y los aprovecha en la implementación de otro uso. Este mecanismo de apropiación del espacio "mejorado" por el Estado, se analizará más adelante en el apartado correspondiente al Mercado Inmobiliario de este capítulo.

⁵⁵ Para el caso del abastecimiento de las materias primas, la logística del transporte no tiene tanta importancia como la tiene en la distribución del producto final, es decir, en los servicios y el comercio.

⁵⁶ Harold Carter, *op.cit.*, p. 344.

Generalmente son pequeñas y pueden competir por espacios en los mercados de locales e incluso de oficinas, porque existe un mayor acceso y mano de obra;

- las industrias de productos de alto valor no orientadas a mercados locales, habitualmente no son impactantes, por lo que pueden encontrarse en cualquier parte de la ciudad;
- las industrias básicas que requieren de grandes espacios y son impactantes, propenden a las zonas suburbanas al requerir más espacio y además, necesitan inmuebles especiales;
- las industrias integradas a lo largo de las vías de comunicación dependen demasiado de la tecnología y la innovación. Se localizan convencionalmente en parques y ciudades industriales;
- las industrias suburbanas existen como consecuencia del proceso de descentralización; están asociadas a los desarrollos industriales suburbanos planificados y por consiguiente, entran en mercados inmobiliarios definidos y;
- las industrias portuarias.

Por último, basta mencionar que, el papel del Estado se circunscribe en la pérdida de la capacidad de decisión⁵⁷ sobre el emplazamiento del uso industrial; el proceso de concentración se ha dejado al libre juego de las fuerzas de acumulación capitalista en beneficio del empresario individual y de los intereses de los inversionistas extranjeros⁵⁸. Todo lo anterior, con base en una escala pequeña, es decir, en el ámbito nacional, pero en el nivel intraurbano, la normatividad todavía es significativa en la decisión del emplazamiento industrial.

La lógica del capital no tiene porqué coincidir con el interés general. La localización industrial por lo tanto, obedece a factores como el tamaño de la empresa, la información sobre las ganancias y pérdidas que se obtendrán de una cierta localidad sobre la cual se piensa emplazar y además, del número de personas que participen en la decisión. La relación entre el tamaño (cantidad del suelo que ocupa), la industria y la distancia -"fricción del espacio"- del centro de la ciudad es una correlación empírica que sea ha demostrado en varios estudios.⁵⁹

1.8 El uso residencial y su localización

Este uso es quizá el más complejo desde el punto de vista empírico, pues se ha tratado de demostrar a través de diversos estudios⁶⁰, que las decisiones de localización en la vivienda no sólo obedecen a factores económicos y de libre mercado, pues es la subjetividad de la población la que en "ocasiones" determina su lógica de emplazamiento. La localización de la vivienda es determinada por diversos factores que se pueden dividir en dos tipos diferentes: los factores socioculturales y los económicos. Desde luego, cada uno de ellos son causa y consecuencia recíproca; se acompañan y se complementan, pero cada uno actúa en una forma distinta o diferencial, tal y como siempre se han distinguido en la estructura urbana los elementos que la conforman.

Dentro de los factores socioculturales se pueden enumerar por ejemplo, la situación de la familia dentro de la sociedad, es decir, su estatus económico. Además, dentro de los factores sociales se consideran otros muchos más subjetivos y que pueden considerarse marginales dentro de una decisión familiar en la localización de la vivienda, tal es el caso de las costumbres y del nivel educativo. Estos parámetros indicarán en cierto momento, las "necesidades de espacio" y el "aprecio" que se tenga del área por habitar.

⁵⁷ Icazurriaga, *op.cit.*, p. 60.

⁵⁸ Esto aumenta la dependencia de los capitales extranjeros. Existe un desequilibrio mayor en la inversión, pues mientras el capital extranjero "busca" un sitio seguro para su inversión y que esta se eleve en mayores beneficios, la conformación urbana del país -en este caso México- se polariza en aquellas ciudades donde ya existe una infraestructura dispuesta para que el crecimiento industrial se mantenga en beneficios directos a las empresas transnacionales.

⁵⁹ *Loc. Cit.*

⁶⁰ Véase a Goodall, *op. cit.*, pp. 262-272.

Por otra parte, los factores económicos dentro de la decisión del emplazamiento residencial pueden ser mucho más "objetivos" en cierto momento⁶¹, sin embargo, también tiene serias restricciones en la medida que nosotros queramos acercarnos al problema en cuestión. Tratar de resolver estos dilemas metodológicos resulta efímero, pero es necesariamente sano y hasta enriquecedor desde el punto de vista teórico. No se intenta por lo tanto, en este apartado dar una solución mediata a estos conflictos, sino que, por el contrario, el objetivo es sintetizar los elementos más importantes en los que se han basado varias investigaciones al respecto.

En la perspectiva de los estudios que abordan la localización residencial; Goodall⁶² propone cuatro elementos que determinan la ubicación del uso residencial en las ciudades:

- el nivel de ingresos, es decir, a mayor nivel de ingresos, mayor inversión en la vivienda, que se traduce en una posibilidad de elección en cuanto al tipo de la misma y su localización;
- el acceso al puesto de trabajo, éste se da en proporción directa entre las rentas de la vivienda y los costos de traslado al lugar de trabajo en relación con la distancia entre uno y otro. Es decir, la población generalmente, tiende a residir cerca de su lugar de empleo aunque esto no sea necesariamente una norma en nuestro país;
- el ciclo de vida o estatus familiar, que considera el tamaño y la estructura familiar. Entre mayor sea el número de integrantes de la familia, tenderá a buscar una vivienda más amplia en las periferias y, por último;
- la calidad del vecindario, que implícitamente se refiere a calidad de los servicios, seguridad, tranquilidad y privacidad.

Sustancialmente, los patrones de distribución, la articulación y los mecanismos de decisión residenciales anteriormente expuestos, obedecen a procesos inherentes de sociedades "desarrolladas" o industrializadas. En México, por el contrario, el mecanismo decisivo es el socioeconómico, por ejemplo, la accesibilidad de las familias a una vivienda propia muchas veces es reducida a la toma de una simple decisión: cambiar su accesibilidad en las zonas centrales y por la cual tiene que pagar una renta elevada o por el contrario, conseguir una vivienda o un predio en la periferia y pagar con sus ingresos la autoconstrucción de su espacio habitacional⁶³. En nuestra sociedad que se enmarcan a su vez, otros factores tales como el político y el cultural, que definitivamente dan como resultado una estructura urbana particular y *ad hoc* a las circunstancias socio-económicas del país.

Por otra parte, puede hacerse un análisis cuantitativo de la población de una zona dependiendo de los objetivos planteados al inicio de un estudio. Por lo tanto, se puede considerar y medir también las cantidades de la población localizada en el área con base en las estimaciones que se hagan con las densidades bruta y neta.

La densidad bruta⁶⁴ es el cociente o producto de dividir la población total del área entre el total de la superficie considerada. Por su parte, la densidad neta es el producto de dividir el número

⁶¹ Las leyes del libre mercado, dentro de la teoría económica neoclásica, la localización, la renta y la optimización de la accesibilidad, juegan como ya lo hemos visto anteriormente en las demás consideraciones teóricas de la localización de los usos, un papel preponderante en la estructuración urbana.

⁶² Loc. Cit.

⁶³ Durante el período comprendido entre 1992 y 1997, el Distrito Federal (D.F.), creció 200,000 habitantes, mientras que el Estado de México lo hizo pero con 1.9 millones, fuente: Zacarías Ramírez, "Ciudad de México. A un paso del quirófano", Expansión, 1997, p. 19. Esto habla del despoblamiento que sufre el D.F. y sobre todo en su zona central, la cual "empuja" a su población a la periferia por el cambio espacial de los usos residencial por el comercial y de servicios. Este tema será retomado más adelante en el Capítulo III de este trabajo.

⁶⁴ Densidad bruta = población total / área total.

de habitantes entre el área residencial. La densidad neta, por lo tanto, nos expresa la intensidad de ocupación de zonas residenciales. No obstante, la densidad bruta manifestará la ocupación de los habitantes en áreas que nos interese investigar.⁶⁵

1.8.1 La integración de espacios periféricos por las necesidades de la población. El fenómeno de la metropolización en México

Las necesidades de la población de un espacio propio han dado pie a un incremento de las zonas urbanas, creciendo éstas en forma horizontal, sobre todo en las sociedades urbanas iberoamericanas, porque el aumento del precio en la zona central va obligando a la población de bajos recursos a desplazarse a la periferia. Además existe la población inmigrante que llega a las zonas urbanas en busca de mejores oportunidades de empleo y de vida; al llegar e instalarse, advierte que existe un déficit en el equipamiento urbano y que sus posibilidades económicas no le permiten pagar una localización central *ad hoc* con la de su trabajo —si es que llega a conseguirlo— de modo que, opta por el emplazamiento periférico o marginal en las ciudades. El proceso de metropolización va integrando asentamientos existentes, lo que modifica sustancialmente la fisonomía de estas áreas al integrarlas a la urbe⁶⁶ a través de la construcción de nuevas casas y la instalación de industrias desplazadas de la ciudad central, las cuales requieren de la mano de obra barata y accesible.

El crecimiento de las ciudades y la metrópoli se desarrolla sobre las zonas urbanas periféricas que integraron asentamientos antiguos. Las actividades que en un principio eran agrícolas, en el momento de la "metropolización", inmediatamente advierten un cambio en las ocupaciones y en la estructura del empleo, es decir, la población se convierte en trabajadora urbana. Según Hans Blumfield⁶⁷, los componentes más importantes de la metrópoli son: la existencia de un complejo comercial y de negocios que ocupan la parte más céntrica; los espacios industriales y fabriles correspondientes; la parte destinada a la vivienda y los servicios inherentes; y los espacios libres. Por lo tanto, la metrópoli representa la forma socio-espacial preponderante del modo de producción capitalista porque es el resultado de las actividades productivas y de las funciones ideológicas.

En el caso de la Ciudad de México, la metropolización ha ido incorporando territorios y poblaciones de sus alrededores⁶⁸. Este proceso de incorporación puede involucrar asentamientos irregulares, es decir, el marco jurídico en el que se encuentran estos predios no son legales ante la normatividad que regula la propiedad del suelo.⁶⁹

⁶⁵ El estudio típico más conocido es el del perfil de densidad de cualquier área, que si bien nos indica la competencia por el espacio en un momento determinado, no considera algunos factores como la movilidad de la población y la accesibilidad a nuevas viviendas o espacios exclusivos

⁶⁶ Icazurriaga, *op.cit.* p. 24, hace referencia al concepto de metrópoli y explica que el término que ahora se emplea en la forma urbana, históricamente posee un significado diferente, pero en sí, representa un crecimiento de la ciudad que va integrando territorios hasta formar una zona que se caracteriza por la interacción directa y continua de su población con la ciudad central. Además, en el interior de estas zonas encontramos aglomeraciones urbanas con distintas densidades, pero que representan una forma mononuclear espacialmente hablando.

⁶⁷ Citado por Icazurriaga, *op.cit.*, p. 25.

⁶⁸ *Ibidem*, p. 152.

⁶⁹ Emilio Duha, citado por Gustavo Garza, "Evolución de la ciudad de México en el siglo XX", en *Procesos Habitacionales en la ciudad de México*. Cuadernos Universitarios, México: SEDUE-UAM, 1988, pp. 19-41, propone que la ilegalidad de un predio está determinado por un aspecto importante: la ubicación de los predios en zonas ejidales o comunales, es decir, los asentamientos desarrollados en estos tipos de propiedad se consideran ilegales debido a que la legislación agraria prohíbe a los comuneros y ejidatarios vender o rentar sus tierras, salvo en el caso de la zona ejidal urbanizada. Esta disposición judicial prevaleció hasta las reformas al Artículo 27 Constitucional, del 6 de enero de 1992; la zonificación está dada por los reglamentos de urbanización. De esta manera se tienen asentamientos irregulares en ejidos, en áreas comunales y aún en propiedad privada.

Es difícil observar el impacto y las consecuencias que deriven en los cambios en la legislación urbana y en los tipos de la tenencia de la tierra; las modificaciones hechas al Artículo 27 de la Constitución en 1992, provocó fuertes controversias entre los ejidatarios y sobre todo, aquellos que poseían sus propiedades en las periferias de las ciudades y vieron con esto, la posibilidad de vender sus bienes a especuladores de tierra urbana que definitivamente se vieron beneficiados con la reforma al Artículo mencionado, porque aumentan de manera exponencial las posibilidades de la adquisición de una plusvalía, y no sólo eso, tal como lo expresó Alonso en su teoría de la renta del suelo, al adquirir un predio no sólo se compra el espacio, sino que, también una localización. A esto habrá que añadir la plusvalía que el Estado creó y que el especulador urbano del suelo se apropia con ganancias marginales en los desarrollos residenciales. Por consiguiente, los estratos más pobres de la población⁷⁰ quedan marginados porque no puede adquirir una propiedad con una calidad aceptable y por ende, la accesibilidad a estos desarrollos exclusivos son limitados.

Además, es importante advertir que, el transporte también puede significar un factor de segregación en la localización de la vivienda, porque en la medida que el transporte mejore, éste permitirá una posibilidad mayor en el emplazamiento urbano de la vivienda, es decir, se podrá alejar más a las áreas residenciales respecto a los centros de trabajo, que en la mayoría de los casos se encuentran en las zonas centrales de las ciudades. La población que pueda pagar por una localización periférica, pero con las ventajas y comodidades de la accesibilidad proporcionada por el automóvil y las vías de comunicación, difícilmente resentirá las desventajas de una localización periférica o marginal de las ciudades; los estratos más pobres de la población tendrán que soportar más contradictoriamente los gastos de traslado y el tiempo empleado en éste.

1.8.2 Los cambios más importantes en los patrones residenciales

Como bien sabemos, en las ciudades nada es estático y los cambios en los usos del suelo se llevan a cabo de una manera diferencial, es decir, afecta más a ciertos sectores de la ciudad en los cuales, la población posee una dinámica con sus respectivas consecuencias. Por lo tanto, en este apartado referente a los cambios espaciales en el uso del suelo residencial, estará dedicado a sintetizar dos de las más importantes transformaciones en la sociedad urbana: el filtrado, la gentrificación y el deterioro.

1.8.2.1 El Filtrado

El proceso de filtrado es un cambio tanto cualitativo como cuantitativo espacialmente hablando y se refleja en aquellos sectores de la población que ocupan las viviendas que en un momento determinado dejaron aquellos sujetos que tienen una posición superior o inferior en las jerarquías social y económica. Existe una 'producción'⁷¹ en la vivienda por encargo; lo que las familias o individuos accederán en la medida de sus posibilidades económicas se lo permitan, entonces se crea una oferta en las viviendas desocupadas por estos usuarios, por lo que, si bien existe un aumento en los niveles de vida en las familias que "desean" estas habitaciones, no todas las familias podrán adquirirlas y ocurrirá entonces, el proceso de filtrado.

⁷⁰ Fuera de todo intento por tratar de presentar una postura marxista del investigador Ignacio Kunz, *op.cit.*, p. 21, quien hace un comentario (que es una realidad y ante ella no queda más que retomarla y considerarla), que "...más del 50 por ciento de la población no tiene acceso al mercado de viviendas en propiedad, lo que junto con la cultura patrimonialista de la vivienda... ha dado lugar a mecanismos informales e incluso ilegales... por lo que se ha dado el proceso de autoproducción de la vivienda...". Al respecto y sobre el papel del Estado como promotor de la vivienda, véase a Juan Arellanes, *La espacialidad de la política de vivienda en México*, 1998, tesis de licenciatura en geografía, Colegio de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, UNAM, quien hace un intento por contrastar el discurso político con las acciones verdaderas de la promoción y consolidación de la vivienda en México.

⁷¹ Conocido muy comúnmente como "stock" de vivienda en la literatura sajona, sobre el tema, véase B. Goodall, *op.cit.*, pp. 290-294.

Por lo tanto, el filtrado es un cambio que se produce en el valor real de una casa cuando se permite que pase a manos de unos nuevos ocupantes al ser abandonadas por los anteriores.⁷²

Pero aún dentro de este proceso existen subtipos que pueden ser llamados "filtrado ascendente" o el caso contrario, "filtrado descendente". En el primer subtipo, el proceso lleva consigo un mejoramiento en la calidad de vivienda, o bien, en el segundo subtipo, el deterioro es franco y el "estatus" económico de los nuevos usuarios es mucho muy inferior al que poseían los anteriores dueños del inmueble.

El manejo teórico que le dan diversos autores⁷³ es social y económico dentro de las sociedades norteamericana e inglesa, pues son ellos quienes desarrollaron estos conceptos. Pero en México, difícilmente se podrán advertir estos cambios espaciales con la facilidad con la que se presentan en las sociedades antes mencionadas, porque en nuestras sociedades, el deterioro en los niveles de ingresos es evidente y franco, y únicamente algunos sectores de la población pueden tener una movilidad de residencia con promedios que oscilan entre dos o tres años máximos de permanencia en un lugar, para luego, poder adquirir otra vivienda nueva en sitio o localidad distintos.

Por último, la dinámica y dirección del proceso de filtrado está influenciado por la correlación del promedio de construcción de viviendas y el promedio de formación de familias porque si hay más oferta que demanda (el primer promedio supera al segundo) el proceso se acelera y se puede dar una mejoría general en las condiciones de vivienda, por el contrario, si la demanda es mayor, entonces el proceso tiende a detenerse, con el consecuente deterioro de las condiciones de vivienda.⁷⁴

1.8.2.2 La Gentrificación

Al igual que el proceso de filtrado, este cambio fue descrito en la literatura sajona⁷⁵. La Gentrificación significa un traslado de familias de altos ingresos hacia el centro de la ciudad en donde se compran o se rentan viviendas nuevas o renovadas⁷⁶. Desde luego, todas las acciones gubernamentales y sus políticas están encaminadas a este fenómeno del repoblamiento de las zonas centrales de las ciudades, porque es aquí en donde se cuenta con toda la infraestructura necesaria, la cual, se desea entonces, utilizarla en toda su capacidad en lugar de la subutilización en que se halla.

⁷² *Ibidem*, p. 290.

⁷³ Véase a Short, *Internal Structure of the city. Readings on urban form, growth and politics*, second edition, Oxford: N.Y.-Oxford, 1982, pp. 165-209, quien expresa que el filtrado es un movimiento hacia "afuera" de los altos ingresos. Por su parte, Ratcliff, citado por Carter, *op. cit.*, pp. 264-265, caracteriza al filtrado como un cambio en la ocupación de los altos ingresos a un grupo de bajos ingresos. Fisher y Winnick citados por Megbolugbe, Hoet-Smith y Linneman, "Housing markets, neighbourhood dynamics and societal goals: national and international policy perspectives", en *Urban Studies*, vol. 33, número 10, 1996, pp. 1775-1777, expresan también que el filtrado es resultado de las fuerzas "macro" y "micro" en el vecindario, es decir, las fuerzas "macro" son los cambios poblacionales y cambios en ingresos; las fuerzas "micro" son por ejemplo, el deterioro físico del barrio y el deterioro social.

⁷⁴ Ignacio Kunz, *op. cit.*, p. 36.

⁷⁵ Véase a Short, *op. cit.*, pp. 165-209.

⁷⁶ *Loc. Cit.*

1.8.2.3 El Deterioro

Cito ahora el proceso del deterioro urbano porque es un cambio negativo dentro de las ciudades; no únicamente implica un estropicio físico sino que, este puede ser de dos formas: el físico y el funcional.⁷⁷

El deterioro físico existe cuando la población comienza a salir y los empleos escasean en las ciudades o áreas urbanas.

Por su parte, el deterioro funcional significa que hay cambios socialmente no deseados, es decir, éstos reducen la capacidad de una ciudad para ejecutar sus funciones sociales: la asistencia pública, los servicios de salud, la implementación de más espacios recreativos, etcétera.

Las características más importantes son: la "salida" de población de altos y medios ingresos de las ciudades; aumento de los impuestos locales; "detrimento" de los servicios públicos; existe también una pérdida de las economías de aglomeración y decremento de las economías de escala; tendencia al deterioro físico; además, muchos de los costos del deterioro urbano se concentran fuertemente en los grupos más pobres de la ciudad.⁷⁸

Como puede verse, el deterioro urbano servirán de apoyo en los capítulos posteriores de este trabajo para explicar los cambios (declinación urbana y deterioro funcional), que ocurren en la delegación. Además, como ya he citado, la salida de la población de las zonas centrales de las ciudades no es un fenómeno único en las metrópolis norteamericanas o europeas, sino que, también afectan de manera diferencial a nuestras sociedades urbanas. Es el caso de la Ciudad de México, en donde la metrópoli se "proletariza" cada día con la salida de la población de ingresos medios y ésta es remplazada por gente que continúa llegando a la ciudad en busca de mejores condiciones de vida, aunque la inmigración en estos tiempos no sea tan acusada como hace cinco décadas en donde la movilidad se expresaba en un rápido crecimiento de la ciudad hacia su periferia. Además, la pérdida de las industrias, hace que la ciudad pierda su hegemonía y permita una terciarización de la economía local.

Resumidamente, los factores que influyen en los patrones residenciales son:

- un crecimiento en la población que demanda más espacios en las zonas urbanas;
- mejoras en el transporte que se traduce en una mayor accesibilidad;
- cambios en las actividades económicas y;
- cambios tanto en los ingresos que determinarán la demanda así como cambios familiares.

Como se ha visto, en todas las lógicas de localización de los usos del suelo: residencial, industrial, comercio y servicios u oficinas, ninguno de ellos es menos complejo que otros, pero, la importancia que tienen en la conformación de la estructura urbana es importante, porque como ya lo he mencionado, el uso del suelo es una consecuencia de todos los factores estructurantes de la misma.

Por otro lado, en los siguientes apartados, sintetizaré los cambios espaciales urbanos pero en otra escala, que efímeramente podría decirse que son macros: los cambios demográficos, económicos, tecnológicos y culturales⁷⁹. Todos estos son aspectos que la reestructuración urbana comprende.

Por otra parte, para concluir este apartado dedicado a la localización residencial, es necesario destacar que en las ciudades en crecimiento, la movilidad en el cambio de uso del suelo

⁷⁷ Bradburn, Downs y Small, Urban decline and the future of american cities, 1982, p. 8.

⁷⁸ Ibidem, pp. 12 y 19.

⁷⁹ María Juárez Díaz, op.cit., p. 20.

se lleva a cabo por dos factores: la rentabilidad económica y las políticas de planeación⁸⁰. Pero el especulador inmobiliario urbano puede decidir el destino de su inmueble no haciendo nada con el mismo ni con el predio, o bien, puede gastar dinero en el mejoramiento, la reparación o el mantenimiento de los edificios existentes; también puede renovar el sitio para el mismo uso del suelo, pero quizá en forma más intensiva y, como última opción, puede renovar el sitio para un uso diferente. De ante mano, para tomar cualquiera de estas decisiones, influirá en gran medida el nivel de rentas que percibe el propietario o de cuánto piensa incrementarlas. Esto lo expondré en el siguiente apartado cuando hable acerca del redesarrollo en la reestructuración urbana a largo plazo.

1.9 La Reestructuración Urbana

Según Bourne, existen cuatro tipos de Reestructuración Urbana que son: extensión del área urbana o suburbanización; renovación del área central; expansión de la infraestructura, especialmente del transporte; crecimiento y declinación de los núcleos tales como la eliminación de áreas industriales del centro de la ciudad o el crecimiento de centros institucionales y recreativos en los suburbios.⁸¹

Por su parte Goodall determina este proceso en dos etapas: una reestructuración a corto plazo, es decir, una sustitución del uso del suelo, y otra a largo plazo, la cual implica un "redevelopment" (redesarrollo) y un crecimiento urbano. Kunz al respecto agrega que el origen de la reestructuración urbana se encuentra en los cambios demográficos, culturales, tecnológicos y económicos que se dan en la ciudad y que por lo tanto, provocan dos hechos que son: a) creación de nuevas necesidades de localización de las actividades existentes y; b) creación a su vez, de nuevas actividades con una nueva necesidad de localización acorde a su actividad.⁸²

Los cambios anteriormente mencionados en las localizaciones pueden determinarse, ya sea a largo o a corto plazos.

1.9.1 La Reestructuración a corto plazo

Este cambio se advierte cuando el valor del suelo se incrementa y la demanda por el sitio también se eleva; los precios del suelo de esta zona exigirán que nuevas actividades "más redituables" entren en competencia por una mejor localización, lo que provoca la salida de las actividades que anteriormente se encontraban ocupando estos espacios.

Por lo tanto, el acomodo de las actividades a corto plazo se da sobre los inmuebles ya existentes, es decir, hay una reestructuración interna de los usos de suelo.⁸³

1.9.2 La Reestructuración a largo plazo

La reestructuración a largo plazo se divide en crecimiento urbano y redesarrollo.

El crecimiento urbano es un desarrollo de la ciudad a través de la implementación de la infraestructura reciente creada por las inversiones privadas y estatales. El transporte juega un papel importante, porque "beneficia" y altera la fisonomía de las zonas que se integran al área urbana. Lo que da por resultado, un "mejoramiento" tanto cuantitativo como cualitativo del espacio en cuestión, porque se implementan nuevas viviendas o existe, en su caso, un perfeccionamiento en la infraestructura adyacente del área.

⁸⁰ Larry Lewis, *Economía urbana: diferentes enfoques*. México: FCE. 1984.

⁸¹ Bourne, *op. cit.*, pp. 5-27.

⁸² Ignacio Kunz, *op. cit.*, p. 30.

⁸³ *Ibidem*, p. 31.

Por último, este crecimiento espacial que se da por zonas está influenciado por los siguientes factores: dueños que ponen un precio alto a sus propiedades, organismos del gobierno e invasiones o ventas ilegales.

El Redesarrollo por su parte, se da cuando la vida económica de un edificio ha terminado, es decir, cuando la localización que posee este inmueble es capaz de producir mayores beneficios que la actividad que ocupa el edificio en ese momento. Dentro de la escala metropolitana, la influencia del redesarrollo es menor, ya que este cambio se advierte en un nivel de inmueble o por áreas más pequeñas como son las manzanas o cuadras de una colonia o barrio de la ciudad. Estos cambios son puntuales y se verifican sobre todo, en las zonas donde la presión por el espacio es mayor, es decir, en las áreas céntricas donde el uso intensivo del suelo se eleva conforme las necesidades de espacio y de rentabilidad.

Los cambios son fáciles de advertir, basta como ejemplo la revalorización del suelo inducida en la zona de Santa Fe, en donde, a comienzos de la década de los noventa se dio un impulso a la modificación de los predios que funcionaban como basureros para implementar el sitio en una zona comercial y de servicios.⁸⁴

Dentro de este tipo de reestructuración urbana, se identifican tres fases elementales que son: la sustitución; la sustitución con modificación y la demolición completa del inmueble.

La sustitución es un aprovechamiento del inmueble pero sin la modificación de uso del suelo del bien inmueble. Por su parte, la sustitución con modificación como su nombre lo dice, implica necesariamente una alteración en el estado (acondicionamiento) de la propiedad en cuestión, y por ende, advierte la aparición de una actividad cuya jerarquía es superior a la que antes existía, o bien puede conservarse la misma actividad. Por último, la demolición completa es una reconversión total del inmueble, es decir, el edificio podrá ser derribado y construido uno nuevo en su lugar.⁸⁵

⁸⁴ En 1997, la renta de un metro cuadrado en Santa Fe costó en promedio veinticinco dólares. Fuente: Zacarías Ramírez, *op.cit.*, p. 25. Es sorprendente ver que las inversiones tanto de capital extranjero como nacional centralicen lugares y polaricen mercados inmobiliarios. Este es un buen ejemplo de la relación existente entre mercado inmobiliario especulador y la Reestructuración Inmobiliaria.

⁸⁵ Goodall, *op.cit.*, p. 348, explica que en el caso de que la vida económica del edificio (periodo en el cual el valor de uso es mayor que el valor del suelo) llegue a su término, puede considerarse la reconstrucción o en su caso la demolición total. Para lo cual, propone la siguiente ecuación:

$$S = (Y) - (C) - (O) - (D) \dots\dots\dots(1)$$

En donde:

S= Valor del suelo con su nuevo aprovechamiento.

Y= Valor del capital actual con los beneficios que se espera obtener de la utilización del nuevo edificio.

C= Costes de construcción.

O= Costes de operación.

D= Costes de demolición.

Si despejamos a Y - que es la posibilidad de un mayor aprovechamiento del bien- de (1) obtenemos la ecuación siguiente:

1.10 El Mercado Inmobiliario

Es el mecanismo esencialmente de transacciones realizadas por los propietarios de bienes inmuebles y titulares de otros derechos reales, de una parte, y quienes desean arrendar o adquirir terrenos o edificaciones para su uso o disfrute, como vivienda, locales o emplazamientos comerciales o industriales...⁸⁶

Esta definición tácitamente expresa que tanto el suelo como el uso que se haga de él, implica una actividad de intercambio, es decir, un "mecanismo" de compensación por haber adquirido una mercancía desde la perspectiva de la economía neoclásica.

A su vez, el Mercado Inmobiliario está subdividido en distintos submercados⁸⁷; la especulación es el mecanismo que regula a estos intercambios, además, el mercado de la vivienda se encuentra estrechamente vinculado al proceso de producción-circulación-consumo⁸⁸, dentro de la localización del mecanismo inmobiliario habitacional, los grupos con mayor poder adquisitivo, están en posibilidades de obtener una mejor localización. De tal forma que cuando la localización es limitada, los grupos con mayores ingresos pagan un porcentaje extra sobre el precio promedio de la casa y "...aquellos consumidores de vivienda que no tienen posibilidades de elegir localización sino tomar lo que otros le dejan, se encuentran atrapados por los agentes y propietarios que no tienen un poder monopólico..."⁸⁹

El mercado de la vivienda ha sido el más estudiado, sin embargo, en México, son pocos los estudios que se hacen al respecto, no obstante, Kunz y Valverde⁹⁰ han expuesto este fenómeno con base en metodologías ad hoc a la realidad nacional.

Por otra parte, los inmuebles son sustituibles y por lo tanto, entran en la especulación; se incorporan al intercambio en función de todos sus atributos físicos y económicos: la localización, la calidad de su estructura física, además del valor subjetivo como la "apropiación" del inmueble como valor de cambio y valor de uso.

De esta manera tenemos que los principales componentes del Mercado Inmobiliario son: el tipo de inmueble, los precios de los mismos, los tiempos de rotación inmobiliaria, la absorción y el volumen. Los tiempos de rotación significa la cantidad de tiempo en la que el inmueble cambia de un propietario a otro con base en el valor del mismo. Por otra parte, la absorción, es decir, el "stock" real de los inmuebles disponibles para su intercambio, necesitan de un proceso de asimilación por parte de la población que necesita del uso ya sea para vivienda, industria, o

$$Y = (-S) - (C) - (O) - (D) \dots\dots\dots (2)$$

Por lo que, si Y es mayor a todos los costos operativos, de demolición y de construcción, el valor del inmueble superará al del suelo y por consiguiente se iniciará un redesarrollo que hará que el uso sea más intensivo. Pero Goodall opina que antes de llegar a una demolición se pueden considerar los siguientes aspectos: cambio de propietario (vender el inmueble); cambio de uso o de ocupantes; subdivisión, es decir, convertirlo en un uso más intensivo. Esto implica una modificación y; desinvertir en el inmueble.

⁸⁶ *Ibidem*, p. 91.

⁸⁷ El factor más importante en la división de los submercados es saber si son o no sustituibles los inmuebles. Al respecto, Ignacio Kunz, *op. cit.*, p. 29, expresa que "...una forma de dividir los submercados es a partir del tipo de inmueble, las conexiones (sustituibilidad) entre oficinas, viviendas, naves industriales, locales comerciales, etc., ...".

⁸⁸ Iracheta, *op. cit.*, p. 146.

⁸⁹ *Ibidem*, pp. 144.

⁹⁰ Carmen Valverde e Ignacio Kunz. *Metodología para el monitoreo del mercado inmobiliario*. (En prensa, 1998).

servicios. Por lo tanto, el volumen expresa las ofertas existentes entre el "stock" de inmuebles; la absorción manifiesta la velocidad de ventas, es decir, las ventas totales entre las ofertas existentes; la rotación nos advierte qué tan rápida es la movilidad del mercado inmobiliario, o sea, las ventas totales realizadas en un período entre el "stock"; los precios están en relación directa con la localización o emplazamiento y se manifiestan entre los metros cuadrados totales y los metros cuadrados en construcción; y por último, el tipo de inmueble, esto implica las medidas empleadas en la construcción y las tecnologías usadas en la construcción del mismo.

Por ejemplo, se pueden analizar la evolución de los tipos de los inmuebles y de esta manera demostrar empíricamente, la relación directa entre el Mercado Inmobiliario y la Reestructuración Urbana.

En la siguiente tabla (número 1.1), sintetizo algunos ejemplos entre los componentes del Mercado Inmobiliario y el comportamiento o consecuencia inmediata en la Reestructuración Urbana.

Tabla número 1.1 Los procesos de Reestructuración urbana que determinan la movilidad del Mercado Inmobiliario.

Volumen	Absorción	Rotación	Precios	Proceso de Reestructuración Urbana
+	+	+	+	Revalorización
+	+	+	-	Filtrado descendente
+	+	-	-	Poca probabilidad de que se presente esta combinación de factores
+	-	-	-	Declinación
+	-	-	+	Especulación
-	+	-	+	Valorización

Con base en la tabla anterior se advierte que en el primer caso, la revalorización se origina porque existe un volumen elevado, al igual que la absorción, la rotación y los precios, lo que da por resultado un área cuyo sobreprecio del suelo es importante.

En el segundo caso, existe un volumen sobresaliente, a su vez la absorción, y la rotación también son representativos, pero los precios son inferiores a los valores reales de la zona. Esto expresa un filtrado descendente, que, por el contrario, en el cuarto caso, tenemos un deterioro franco, este es el más representativo de las zonas centrales de las ciudades, pues existe un volumen importante, pero la rotación, los precios son bajos y por lo tanto, la "capacidad" de absorción es ínfima. Todos los habitantes de esta zona quieren vender pero, no existe la capacidad de compra ni el interés por comprar.

El quinto caso es típico, sobre todo en las zonas centrales y con tendencias a revalorizarse en corto plazo; los precios son altos y el volumen también es importante, pero la rotación y la absorción se "mantienen" al margen y discretamente distantes del volumen total de los inmuebles. Estos son algunos ejemplos de lo que en realidad sucede en la dinámica inmobiliaria, pero puede darse una mayor combinación de situaciones.

Por lo tanto, el Mercado Inmobiliario es un mecanismo por medio del cual se llevan a cabo los procesos de Reestructuración Urbana.

1.11 BIBLIOGRAFÍA

CAPÍTULO I

ARELLANES, ARELLANES, Juan, La espacialidad de la política de vivienda en México, tesis de licenciatura en geografía, Colegio de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, UNAM 1998.

BALCHIN, Paul N. y KIEVE, Jeffrey L., Urban land economics, London: Macmillan Press. 1977, pp. 37 y 27.

BEAUREGARD, Robert, "Edge cities. Peripheralizing the center". Urban geography, vol. 16, No. 8, nov.-dec. 1995, pp. 708-721.

BOURNE, Larry, Internal Structure of the city, Oxford: Oxford University Press. 1982, p. 31.

BRADBURY, DOWNLS y SMALL, Urban decline and the future of american cities. N.Y.: The Brook Institutional. 1982, p. 8.

BUTLER, Joseph, Geografía económica, Aspectos espaciales y ecológicos de la actividad económica, México: Limusa. 1986, p. 71.

CARTER, Harold, El estudio de la geografía urbana. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local. 1972, pp. 263-264 y 344.

CISNEROS, Armando, "Crítica de la planeación urbana", en Nexos, Año 20, vol. XX, número 237, septiembre, 1997, pp. 67-71.

GARCÍA, COLL, Julio, Apuntes de diseño de los asentamientos humanos. México: UAM-Xochimilco. 1993, p. 21.

GARZA, Gustavo, "Evolución de la Ciudad de México en el siglo XX", en Procesos Habitacionales en la Ciudad de México. Cuadernos Universitarios, México: SEDUE-UAM, número 51, 1988, pp. 19-41.

GOODALL, Brian, La economía de las zonas urbanas. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local, 1977, pp. 187-190, 194, 11, 2262-272, 290-294 y 348.

IRACHETA, Hacia una planeación urbana y crítica. (México: Universidad Autónoma Metropolitana-Gemika, 1988), p. 119.

ICAZURRIAGA, MONTES, La Metropolización de la Ciudad de México a través de la instalación industrial. México: Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en antropología Social-Ediciones de la Casa Chata. 1992, pp. 72-73, 86, 60, 24 y 25.

JUÁREZ, DÍAZ, María Sabás, Crecimiento y reestructuración urbana en la delegación de Tlalpan, D.F., 1970-1997. Tesis de maestría en urbanismo. Posgrado de Arquitectura, UNAM. 1998, p. 10 y 20.

KUNZ, BOLAÑOS, Ignacio, Economía urbana y mercados inmobiliarios. México: Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey. 1995, pp. 6, 11, 16-17, 14, 21 y 36.

LEFEBVRE, Henry, La revolución urbana. Madrid: Alianza. 1972, pp. 21-22.

LEWIS, Larry, Economía urbana: diferentes enfoques. México: FCE. 1984.

MEGBOLUBE, HOET-SMIT y LINNEMAN, "Housing markets, neighbourhood dynamics and societal goals: national and international policy perspectives", en Urban studies, vol. 33, No. 10, 1996, pp. 1775-1777.

RAMÍREZ, Zacarías, "Ciudad de México. A un paso del quirófano", Expansión, p. 19. 1997, p. 19 y 25.

RUBALCAVA, Rosa y SCHTEINGART, María," "Diferenciación socio-espacial intraurbana en el área metropolitana de la Ciudad de México" en Estudios Sociológicos, vol. III (9): 483. 1985, p..483.

SÁNCHEZ, Eugenio, Espacio, economía y sociedad. Madrid: Siglo XXI, 1992, p. 61.

SHORT R., John, Internal Structure of the city. Readings on urban form, growth and politics, second edition, Oxford: N.Y.-Oxford, 1982, pp. 165-209.

VALVERDE, Carmen y KUNZ, Ignacio, Metodología para el mercado inmobiliario (en prensa, 1998).

CAPÍTULO II

2. Introducción

El propósito de este capítulo es exponer la base metodológica que sirvió de apoyo a la presente investigación, para lo cual se toma como principio las preguntas conductoras de la misma, las cuales tendrán su respuesta a lo largo de la exposición.

Es pertinente expresar además que, este estudio formó parte del proyecto de investigación "Reestructuración Urbana y Mercado Inmobiliario en las ciudades mexicanas" (RUMI) con sede en Posgrado de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM).

Por otra parte, para entender la estructura urbana y el proceso de reestructuración urbana de esta demarcación, fue necesario contemplar tres niveles cognoscitivos, que son: el descriptivo, el explicativo y el interpretativo.

El primer nivel buscó dar respuesta a las preguntas: ¿cuál es y cuál ha sido la distribución del uso del suelo de la delegación? Para lo cual se contestó y fundamentó en una revisión tanto histórica como de investigación directa en campo.

El segundo nivel contestó las preguntas: ¿cuáles son los factores que han motivado el estado actual de la estructuración urbana y qué factores influyen en la reestructuración urbana de la delegación? Estas interrogantes se vincularon con base en los antecedentes históricos y de campo, con las cuestiones teóricas planteadas al inicio de este trabajo (Capítulo I). Con este esquema se obtuvo la base tanto teórica como explicativa para resolver el problema, y con ello dar paso a un nivel interpretativo, el cual se fundamentó en las tendencias de la zona.

A continuación se explicará cada una de los niveles cognoscitivos, para obtener de esta forma, un bosquejo de investigación acorde a los objetivos planteados al inicio de la misma.

2.1 Nivel descriptivo

Éste es más simple, pero el más complicado en cuanto a la obtención de todos los elementos que sirven de base para el estudio del uso del suelo del área.

En primera instancia, el primer objetivo que se trató de cumplir en este nivel, es responder a la pregunta: ¿cuál es el uso del suelo en la delegación? Para lo cual se necesitó llevar a cabo un levantamiento de usos que abarcó completamente el territorio de la demarcación. De esta manera, se buscó que tal levantamiento cubriera las necesidades del objetivo central de la investigación (conocer el proceso de reestructuración urbana y el estado actual del uso del suelo).

Con base en lo anterior, se estableció qué tipos de uso del suelo se desearon identificar y su nivel de detalle. Esto no sólo permitió conocer la distribución de los mismos, sino que también, permitió advertir el comportamiento de cada uno y sus patrones. Por ello, la tipología fue un instrumento fundamental para la realización del trabajo de campo.

A continuación se presenta la tipología establecida, la cual contempló los usos: habitacional, industrial, de servicios, comercio y equipamiento.

2.1.1 Uso del suelo habitacional. Este tipo se desglosa en 8 jerarquías que son:

- a) **Muy buena (VMB).** Es aquella vivienda en la que se aprecia un proyecto arquitectónico de calidad, tiene acabados e instalaciones especiales con materiales buenos y de lujo. Un criterio importante en esta jerarquía son los claros que poseen de más de 50 m². Únicamente se menciona como referencia, pues en la delegación no existe su distribución, según los parámetros aquí establecidos.

- b) Buena (VB). Al igual que la anterior pero prescinde de los acabados elaborados y la tecnología. Además de los claros que no son tan notables en este tipo de vivienda.
- c) Regular (VR). Posee el proyecto arquitectónico como los criterios anteriores, pero la calidad de los materiales con que se construye es menor y los acabados son regulares.
- d) Interés social (VIS). Tiene un proyecto arquitectónico pero son construcciones producidas en serie y homogénea en cuanto a cualidades.
- e) Económica (VE). Es una vivienda de autoconstrucción, es decir, no posee ningún tipo de proyecto arquitectónico y los materiales con que se construyen se alternan en calidad por las condiciones económicas del constructor —en su caso el propietario mismo— de la vivienda. Una característica importante en esta categoría es que esta vivienda se construye por etapas y que una vez que cuenta con losa, se considera del tipo económica.
- f) Precaria (VP). Es la más baja en estas categorías, pues los materiales con que se construyen precisamente son de mala calidad. Su característica más importante es que carecen de losa, normalmente son de lámina de cartón o asbesto.
- g) Antigua buena y antigua regular (VAB y VAR). Estas categorías son muy particulares y obedecen a criterios de desarrollo histórico de la ciudad. La antigua buena, por su parte, es una vivienda que fue proyectada y hecha en los inicios de la ocupación del área a estudiar pero que fue y es buena en cuanto a acabados y materiales, y que en la actualidad, se conserva como tal. La antigua regular por otro lado, se diferencia de la anterior únicamente por la calidad de sus materiales con que fue hecha. En lo que respecta a su presencia en la delegación, únicamente se localiza la del tipo antigua regular en la colonia Merced Balbuena, tal y como se verá en el Capítulo IV.

Como se explicó anteriormente, la jerarquía en la vivienda nos expresó la forma en la cual fue construida. Esto en un momento determinado, dio el nivel socioeconómico de las personas quienes la habitan.

2.1.2 El uso del suelo industrial consta de 4 tipos:

- a) Industria para el mercado nacional o periférica (IP). Es decir, aquella que cuenta con una localización periférica, naves industriales, instalaciones especiales y normalmente son de aglomeración. Tales son las cementeras, las refinerías, metal mecánica y otras. Este tipo se menciona, pero no existe en la delegación.
- b) Industria regional (IR). Es aquella industria para un mercado no local y cuyo producto es de alto valor. Poseen una localización tanto central como lineal —a lo largo de vías de comunicación— y depende su emplazamiento del bien transformado. Ocupan inmuebles acorde a su organización productiva. Como ejemplo se encuentran; la industria farmacéutica, las industrias fabricantes de partes eléctricas y electrónicas.
- c) Industria central (IC). También es una industria que sirve a un radio de influencia local pero no ocupan espacios o inmuebles adecuados a su producción. Ejemplos: imprentas, fábricas de textiles y de ropa y talleres de joyería.
- d) Industria local (IL). Este tipo de industrias no necesariamente posee una localización central y el bien que elaboran tiene una influencia eminentemente local. Si ocupan en ocasiones inmuebles *ad hoc*. Ejemplos de este tipo son: las fábricas de hielo, talleres ensambladores de partes electrónicas, entre otras.

En cuanto a este uso, en la delegación abundarán los de tipo local y central como se verá en el Capítulo IV. Por lo que es importante decir que, debido a la localización de la delegación, la industria mayoritariamente fue la del tipo central debido al tipo de inmueble, el cual no es un impedimento para llevar a cabo las funciones de su jerarquía.

2.1.3 El uso del suelo comercial está agrupado en 4 clasificaciones:

- a) Comercio especializado (CE). Los productos que ofrecen son de alta jerarquía y muy especiales. Se agrupan principalmente en edificios comerciales, en plazas comerciales o en plazas chicas. Como ejemplos de los productos que contempla este tipo son: aparatos ortopédicos, de medición y precisión, productos para médicos, arquitectos e ingeniería, entre otros.
- b) Comercio regional (CR). Necesitan al igual que la anterior clasificación de un umbral mayor de comercialización del producto que se ofrece, pero muchas veces el inmueble que ocupan no corresponde a un local independiente, por lo que generalmente, son las grandes plazas comerciales tales como Perisur o Plaza Satélite, e incluso, dentro del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México.
- c) Comercio local (CL). Posee una localización específica acorde a una accesibilidad benéfica a sus clientes. Son las tiendas anclas con una mediana especialización pero que necesitan de umbral mayor que las anteriores. Es el caso de los autoservicios y locales grandes.
- d) Comercio vecinal (CV). Los productos de esta jerarquía son adquiridos frecuentemente y se necesitan en forma cotidiana. Normalmente este tipo existe en mercados públicos y en el más común de los casos, en locales adaptados para su comercialización. Por lo general forman los corredores de barrio (panaderías, recauderías y otros).

2.1.4 El uso del suelo de equipamiento. Éste corresponde a actividades o funciones específicas ofrecidos por el gobierno y siempre ocupa inmuebles construidos de acuerdo a su actividad. Es importante aclarar que todas las actividades llevadas a cabo por el mismo se consideraron equipamiento, mientras que los servicios son proporcionados por la iniciativa privada. Por lo tanto el equipamiento se subdivide en dieciséis tipos.

• Equipamiento educativo:

- a) Básico (EEb). Comprende la educación preescolar hasta la educación media básica (secundaria).
- b) Medio (EEm). Educación básica media o nivel bachillerato, así como el nivel técnico especializado.
- c) Superior (EEs). Educación a nivel licenciatura, estudios de posgrado e institutos de investigación.

• Equipamiento Oficinas. Subdividido en 4 categorías.

- a) Oficinas federales de dominio público (EGf1). Es decir, aquellas que ofrecen atención al público.
- b) Oficinas federales de dominio privado (EGf2). No ofrecen atención al público como las anteriores.
- c) Oficinas de dominio local público (EGl1). Su injerencia es de nivel local al contrario de las anteriores, pero sí ofrecen atención al público.

- d) Equipamiento de oficinas de dominio local privado (EGI2). Parecido al anterior pero no tienen atención al público.
- Equipamiento de Salud. Se subdivide en 3 tipos:
 - a) Básico (ESb). Clínicas familiares, centros de salud y consultorios públicos de primera instancia o atención primaria que no requieran de mayor especialidad.
 - b) Medio (ESm). Clínicas con una mayor especialización en servicio que el anterior. Tales son los hospitales generales de zona, pertenecientes al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS).
 - c) Alto (ESa). Hospitales regionales, institutos y de especialización superior. Ejemplos: Instituto Nacional de Ortopedia, Centro Nacional *Siglo XXI*, entre otros.
 - Equipamiento Recreativo (ER). Son espacios planeados para la convivencia social específicamente proyectados como son: canchas públicas, clubes, teatros, auditorios y cineclubes.
 - Equipamiento de áreas verdes (AV). Espacios abiertos pero no existe instalaciones o mobiliario.
 - Equipamiento de transporte y comunicaciones (ET). Tales son: paraderos, estaciones del Sistema de Transporte Colectivo y sus instalaciones específicas, terminales, antenas y otros.
 - Equipamiento Especializado (EE). Estaciones de bomberos, subestaciones eléctricas, entre otros.
 - Equipamiento de Panteones (EP). Cuando son de índole público.
 - Equipamiento de iglesias y conventos (EI).

2.1.5 El uso del suelo de servicios. Subdividido en veintidós categorías y éstas no siempre ocupan un inmueble *ad hoc* a sus actividades, por lo que, en ocasiones son adaptados.

- Educativos. Clasificados con los mismos criterios que los usados en equipamiento:
 - a) Básico (SEb).
 - b) Medio (SEm).
 - c) Superior (SEa).
- Salud. Clasificados con los mismos criterios que los usados en equipamiento:
 - d) Básico (SSb).
 - e) Medio (SSm).
 - f) Superior (SSa).
- Oficinas.
 - a) Oficinas administrativas de dominio público (SO1). Con atención al público.

- b) Oficinas administrativas de dominio privado (SO2). Sin atención al público.
 - Servicios Financieros.
- a) Dominio Público (SF1). Como bancos, casas de cambio y otros.
- b) Dominio Privado (SF2). Oficinas complementarias a los anteriores servicios.
 - Servicios Recreativos (SR). Igual que en equipamiento.
 - Servicios de Restaurantes y Hoteles.
 - a) Restaurante ocasional (SRo). De lujo o semilujo.
 - b) Restaurante cotidiano (SRc). Cadenas de restaurantes, loncherías, torterías y otros.
 - c) Hoteles de más de cuatro estrellas (SHc).
 - d) Hoteles de menos de cuatro estrellas (SHb).
 - Servicios de reparación y mantenimiento. Talleres especializados y otros.
 - a) Reparación y mantenimiento alto (SMa). Servicio de verificación anticontaminante, computarizado (macrocentros) y otros.
 - b) Reparación y mantenimiento medio (SMm). Centros de verificación, talleres, autoservicios y llanteras.
 - c) Reparación y mantenimiento bajo (SMb). Talleres de reparación de automotores, vulcanizadoras y pequeños talleres eléctricos.
 - Servicios personales (SP). Son todos aquellos relativos al cuidado personal y contempla estéticas y clubes deportivos o gimnasios.
 - Otros (SC). Aquellos servicios que fueran muy específicos.
 - Lotes Baldíos (B).

Una vez establecida la tipología a emplear, se necesitó de la base cartográfica, la cual sirvió para la representación del uso del suelo. Por lo tanto, la base usada fue *SCINCE 90*, convertida ésta a *Microstation* (extensión dgn), lo cual no significó un problema, pues la cartografía contiene la traza actualizada de la delegación.

Con el mapa actualizado, se inició la investigación directa, la cual no tiene antecedente en la delegación de acuerdo a los parámetros establecidos aquí. Por lo que será el primer mapa en cuanto a usos de suelo de la delegación a nivel manzana.¹

Cuando el levantamiento y su recorrido planeado fueron concluidos, se necesitaron las bases históricas y socioeconómicas de la delegación, es decir, la historia de la conformación

Este levantamiento contempla el uso por cada una de las manzanas que componen la delegación, en las cuales, únicamente se consideraron tres usos que tuvieron que ser la mayoría porcentual. Por ejemplo, en el caso de que existiesen tres usos, el uso primario será aquel que esté presente en un cincuenta por ciento de la superficie de la manzana, y los usos secundario y terciario representarán un treinta y un veinte por ciento, respectivamente.

urbana (crecimiento de su mancha urbana), el estado de la población desde la ocupación del área y su desarrollo económico a través de las décadas.

Por ello, para rastrear la historia de la delegación se hizo necesario consultar las fuentes hemerográficas disponibles e incluso, consultar las directas (cronistas). Por su parte, en lo que se refiere al desarrollo económico y demográfico (que complementan el aspecto anterior), se consultaron los censos respectivos a población y actividades económicas. Es importante advertir aquí que, debido a que la delegación se constituyó como tal en 1980, todos los datos anteriores a esta fecha, fueron tratados y extraídos con base en autores y fuentes que expresaron haber tratado el tema anteriormente, por lo que únicamente se tomó la información necesaria respetándola tal y como aparecía en las fuentes mencionadas.

Obtenidos tanto la base cartográfica, así como el levantamiento de uso del suelo y los datos demográficos, históricos y sociales del área en estudio, se llegó al nivel explicativo, el cual una parte se desarrolló en el Capítulo III² de este estudio.

2.2 Nivel explicativo

Éste trata de vincular los aspectos descriptivos con los explicativos. El nivel explicativo surge de la confrontación teórica con la realidad urbana de la delegación, es decir, que todos las premisas establecidas en el Capítulo I sirvieron de base a la "explicación" que se dio en el Capítulo III.

Por ello, todos los factores de la estructura urbana (histórico, económico, demográfico, etc.), enunciados en el Capítulo I y descritos en el Capítulo III, fueron recapitulados para dar una explicación de la distribución de los usos del suelo, como componente básico de la estructura urbana de la delegación, advertida en el Capítulo IV.

2.3 Nivel interpretativo

Este nivel resulta de la integración tanto de la fase descriptiva como de la explicativa, la cual se expone en el Capítulo IV.

Una vez expuestos los niveles descriptivo y explicativo, el interpretativo surge y complementa a los anteriores. Por ejemplo, el mapa del estado de los Cuarteles I y II (que formaban la delegación) complementan al de crecimiento espacial por periodos. Estos sirvieron³, de fundamento para dar una explicación de la situación actual de la delegación en cuanto a uso del suelo y a la vez, fungió como elemento clave para establecer las tendencias del área.

Con todo lo anterior, se trató de agotar todos los elementos —explicativos, descriptivos e interpretativos— para dar una ilustración coherente con la realidad de la delegación (en todos los procesos por los que atraviesa: desvalorización y deterioro, valorización, etcétera).

Por lo tanto y haciendo una síntesis, todos los procesos "evolutivos", por así llamarlos, se verificaron con las fuentes históricas de la zona (censos de población, catastros, registros fiscales, fuentes notariales, bibliográficas y hemerográficas), y el análisis del patrón de distribución del suelo del área en estudio permitió conocer los procesos de cambio que tiene y ha tenido ésta, con base en el marco teórico⁴ y por ende vislumbrar los posibles cambios del área.

² Se trató siempre de vincular los aspectos que sirvieron a la descripción del desarrollo urbano de la demarcación con los aspectos explicativos, con el fin de obtener un perfil que sirvió de base para el Capítulo IV, en el cual se retoman todos los elementos que llevaron a una explicación coherente de la urbanización del área en cuestión y con ello dar por fehaciente las tendencias de la misma.

³ Es decir, la información que sirvió de base para su elaboración o construcción de los mismos.

⁴ Además se analizó el papel de la normatividad en la reestructuración urbana y el mecanismo del mercado inmobiliario en el área.

2.4 Información por capítulo

A continuación, se describen los aspectos más importantes en la elaboración de tres de los cuatro capítulos que componen este trabajo.

2.4.1 Capítulo I

Toda la base conceptual que apoya este trabajo es fundamental para los términos de la investigación, la cual fue ya descrita y citada en su apartado correspondiente, pero que no está por demás mencionarla nuevamente: la estructura urbana, y dentro de la cual se encuentra el uso del suelo, la reestructuración urbana y el mercado inmobiliario.

En la elaboración del capítulo en cuestión, fue necesario revisar tanto bibliografía al respecto, como también retomar los conceptos vertidos⁵ en el Seminario. Todas las obras consultadas sobre el pensamiento urbano de las últimas décadas se enumeran en la bibliografía correspondiente a este apartado.

Por lo tanto, el objetivo principal fue elaborar una base teórica y coherente que sirvió de fundamento a la explicación y a la interpretación de toda la información recabada a lo largo del proceso de investigación y elaboración del trabajo.

2.4.2 Capítulo III

Aquí se describen todos aquellos factores que construyen y conformaron la estructura urbana de la delegación (en el presente y en el pasado), dentro de los cuales uno que es importante mencionar y que constituyó una parte básica en la actual configuración de la misma es la accesibilidad, la cual fue calculada con base en la siguiente fórmula: grado de conectividad = $\frac{\text{perímetro del territorio}}{\text{número de vías que lo atraviesan}}$ ⁶, la cual, dio como resultado que la demarcación posee el tercer mejor índice de accesibilidad de entre las delegaciones que componen la Ciudad de México, de acuerdo con el número de orillas (avenidas de enlace)⁷ que tiene la demarcación. También por su puesto, se revisaron las cuestiones socioeconómicas, demográficas, políticas y del medio con la elaboración respectiva de cuadros que ayudaron a la descripción y explicación de la situación en el área en estudio.

2.4.3 Capítulo IV

En este capítulo se explica cada uno de los factores que intervinieron - y que intervienen aún- en la conformación urbana de la delegación. Por ello y con base en el nivel de comunicación en el ámbito intraurbano⁸, resulta que la delegación ocupa el tercer mejor índice (Engels) de accesibilidad, con base en la fórmula: $\text{coeficiente de accesibilidad} = \frac{\text{longitud de vialidades}}{\text{superficie y población}}$ entre la raíz del producto de la superficie y la población.

Lo anterior, permite deducir la capacidad de comunicación que tiene la misma con respecto a las áreas que la componen (colonias).

⁵ Los provenientes de los doctores y maestros especializados en urbanismo, quienes tuvieron una participación directa en la elaboración de cada uno de los proyectos del Seminario de Reestructuración Urbana y Mercado Inmobiliario (RUMI).

⁶ Jorge Echemendía Castro y Sara Interán Pérez, "Análisis territorial del aseguramiento de la red de transporte en Cuba" en *Ciencias de la Tierra y del Espacio*, número 17, 1990, pp. 114-115. Véase también a Joseph Butler, *Geografía Económica. Aspectos espaciales y ecológicos de la actividad económica*, México: Limusa, 1986, pp. 346-347.

⁷ Véase mapa correspondiente (ver Mapa 3 Conectividad en Venustiano Carranza).

⁸ En el Capítulo III se estudió a la delegación en el ámbito interurbano: por lo que, en el Capítulo IV, se estudió a la misma en el ámbito intraurbano, es decir, en su interior.

Por otra parte y en lo concerniente al papel del mercado inmobiliario en la estructura urbana de la demarcación, se mencionan los componentes del mismo y se explica su interacción con los demás factores. Sólo resta expresar que para la elaboración del apartado mencionado para los periodos 1930-1998, se consideraron el número de ofertas totales en departamentos, casas, terrenos, edificios, locales, oficinas y bodegas y los precios por metro cuadrado en inmuebles (casas, terrenos, bodegas y edificios), ya que el estudio del mismo que se presenta aquí, es muy genérico y se apoya únicamente en la información expresada anteriormente y no supone por lo tanto, un seguimiento de su dinámica. Por lo que no se puede describir con precisión la velocidad de absorción del mismo.

En cuanto al volumen de ofertas y su tipo indican únicamente la dinámica urbana en el tiempo, ya que al saber qué y cuánto se está ofertando deja entrever qué sectores o estratos económicos o usos del suelo se encuentran en retroceso y expansión.

Por su parte y respecto a la Tabla 28 de este capítulo, la cual resume el estado actual y la tendencia de cada una de las colonias de la delegación tenemos que, en la variable *origen* se basó en el estudio histórico que se hizo de la delegación; en la variable *estado actual* se fundamentó en las observaciones directas en campo y; la variable *tendencia* se cimentó en la aparición de un detrimento físico y funcional de las colonias, así como en los indicios de pérdidas en cuanto a funciones tanto habitacionales como comerciales y de servicios, que un periodo —de largo o corto plazo— trajeran incompatibilidades en las zonas estudiadas.

2.5 Cartografía

Por otra parte, referente a la cartografía presentada en este trabajo, está sirve para apoyar las explicaciones que se dan en cada capítulo correspondiente y trata con esto, ayudar a fundamentar las ideas vertidas en cada argumento. Para esta investigación se realizaron 7 mapas, los cuales se describen a continuación.

2.5.1 Mapa 1 "Crecimiento espacial de la delegación"

Está representado por hachuras que cubren las áreas de la delegación ocupadas por la mancha urbana para distintos periodos (antes del siglo XX, 1900, 1920, 1930 y 1940-50), los cuales fueron los más representativos en el crecimiento de la misma. Su escala aproximada es de 1: 45,000.

2.5.2 Mapa 2 "La situación de los Cuarteles I y II"

Representa la situación del territorio que ocupa la actual delegación hasta que se constituyera como tal. Este mapa complementa al anterior en el caso de un seguimiento histórico de la demarcación.

2.5.3 Mapa 3 "Conectividad Venustiano Carranza"

Este mapa se relaciona y complementa al anterior, ya que localiza los principales puntos de conexión que comunican al área correspondiente de la demarcación con el resto de la ciudad y sirve de apoyo a la explicación acerca del grado de conectividad (ámbito interurbano) que se enfatiza en el Capítulo III. Su escala presentada es de aproximadamente de 1: 38,500.

2.5.4 Mapa 4 "La red vial de la delegación"

En él se indican las principales vías de comunicación, desglosadas éstas en: vialidad primaria de acceso controlado, vialidad primaria, vialidad secundaria y vialidad terciaria. Este mapa apoya fundamentalmente las explicaciones e ideas dadas al respecto en los Capítulos III y IV y

están elaborados en una escala aproximada de 1: 40,000, por lo que el nivel de detalle no se pierde en la localización de cada una de las vialidades.

2.5.5 Mapa 5 "Colonias nominales de la delegación"

Éste representa la división de las 67 colonias nominales de la demarcación y presenta su localización con base en información extraída del propio gobierno de la ciudad (Monografía 1987). El mapa se elaboró a una escala de 1: 33,500, por lo que su detalle es preciso en el límite de las colonias.

2.5.6 Mapa 6 "Usos del suelo"

Es el más importante desde el punto de vista de los objetivos planteados en este estudio, pues representa la vinculación entre los niveles descriptivo y explicativo. Mayoritariamente, este mapa se expone en el Capítulo IV, en el cual se "describe" la situación que guarda la delegación en cuanto a uso del suelo, pero desafortunadamente, no se cuenta con otro estudio anterior a éste, con lo cual se pudiera advertir los cambios espaciales.

Por su parte, su elaboración se basó en el trabajo directo del levantamiento de campo, el cual consideró el uso que ocupa cada manzana. La información obtenida entonces, se vació en el mapa base y con ello, se obtuvo el correspondiente, que expresa por medio de hachures y letras simbólicas la información respectiva a cada uso. La simbología se resume en la lista enumerada anteriormente para la clasificación de los usos.

2.5.7 Mapa 7 "Tendencias urbanas"

Éste expone las tendencias urbanas de la delegación en cuanto a cambios en la estructura y distribución de los usos del suelo de la delegación. El mapa apoya las explicaciones dadas en el Capítulo IV de este trabajo y da una idea en lo particular sobre los posibles cambios futuros de la demarcación.

2.6 BIBLIOGRAFÍA

CAPÍTULO II

BUTLER, Joseph, Geografía Económica. Aspectos espaciales y ecológicos de la actividad económica, México: Limusa, 1986, pp. 346-347.

EHEMENDÍA, CASTRO, Jorge e INTERIÁN, PÉREZ, Sara "Análisis territorial del aseguramiento de la red de transporte en Cuba" en Ciencias de la Tierra y del Espacio, número 17, 1990, pp. 114-115.

INEGI, Censo XI de Población y Vivienda, 1990, Aguascalientes: INEGI, 1990.

JUÁREZ, DÍAZ, María Sabás, Crecimiento y reestructuración urbana en la delegación de Tlalpan, D.F., 1970-1997. Tesis de maestría en urbanismo. Posgrado de Arquitectura, UNAM. 1998, p. 10 y 20.

SEMINARIO REESTRUCTURACIÓN URBANA Y MERCADO INMOBILIARIO (RUMI). Posgrado de Arquitectura, Facultad de Arquitectura, UNAM. Responsable académico: Dr. Ignacio Kunz Bolaños; asesores directos: Dra. Carmen Valverde V., Mtro. Jorge González Sánchez y María Sabás Juárez Díaz.

Referencias en cartografía:

Traza urbana y cartografía de base:

INEGI, SC/NCE 90, México: INEGI, 1990.

Mapa de colonias nominales:

Delegación Venustiano Carranza, Monografía 1987.

Mapa de la situación de los Cuarteles I y II:

Secretaría de Industria y Comercio. Dirección General de Estadística. VIII Censo General de Población, 1960.

Mapas de Conectividad y Red Vial:

Delegación Venustiano Carranza, Monografía 1987.

INEGI, Cuaderno estadístico 1997, Venustiano Carranza, p. 9.

CAPÍTULO III

3. Introducción

El objetivo principal de este capítulo es reconocer los factores que transformaron —y que aún lo siguen haciendo— el espacio que comprende la delegación en estudio. En el Capítulo I mencioné los principales agentes de la estructura urbana. Ahora bien, retomaré estos elementos para tratar de entender entonces, cuál fue el proceso de urbanización en esta área.

El primer factor que sintetizaré aquí por razones de extensión, será el histórico, porque es éste el primer elemento que se expresa físicamente, además de que es de gran ayuda en la comprensión evolucionista de un territorio. Con esto no quiero decir que el factor histórico es el más importante de entre los demás elementos, sino que, por el contrario, cada factor posee una dinámica única que lo hace expresarse diferencialmente en la construcción lógica de su espacio.

3.1 Factores histórico, social y político de la delegación

Los antecedentes históricos del área de estudio son tan antiguos como uno desee remontarlos, pero todos los acontecimientos tienen dos aspectos que debe considerarse siempre en todos los estudios cronológicos: las escalas en el tiempo y en el espacio¹. Nuestra escala temporal por lo tanto, se remitirá al estadio prehispánico² y concluirá en la década actual. La escala espacial por su parte, la constituye la delegación misma como un producto de todos los factores (ver Apéndice 1 y Mapa 1 "Crecimiento espacial de la delegación Venustiano Carranza").

3.1.1 Época prehispánica

El espacio que ocupa la actual delegación tuvo una función de área de intercambio comercial. Esta zona era un puerto de desembarque para todos los productos provenientes del sur y sureste de la Cuenca de México, es decir, de todos los poblados tales como Texcoco, Chalco y Xochimilco³ habitados mayoritariamente por los mexicas en el siglo XIV. Los productos como legumbres y frutas arribaban a este puerto de desembarque a orillas del Lago de Texcoco. Toda una red de canales comunicaba a Xochimilco, Texcoco, Iztapalapa y Chalco⁴ que conformaban a su vez, un sistema de transporte lacustre.

En esta época se advierte ya una subdivisión espacial y social. Por ejemplo, el área del Peñón de los Baños⁵ funcionó como un centro de esparcimiento y descanso únicamente para la aristocracia mexicana. Posteriormente, en la época Virreinal, y aún en la mitad del siglo actual, esta

¹ Véase a Yves Lacoste. La geografía, un arma para la guerra, Barcelona: Anagrama, 1977, en donde hace un esbozo teórico acerca de todas las escalas existentes para el estudio de cualquier fenómeno social, o sea que, dependiendo del problema por estudiar y resolver, la realidad nos enfrenta siempre y abiertamente a un conflicto inmediato de "causa y consecuencia". Ante nosotros aparece un fenómeno —aunque suene tautológico y escindiendo de la etimología *phaynomenon*— el cual debemos encarar con un sin número de causas y otro tanto de consecuencias. Nosotros debemos "seleccionar" una escala "adecuada" para el estudio del mismo y podremos entonces, discriminar todos los elementos que poseen una importancia aleatoria.

² No profundizaré en él, porque únicamente éste servirá como un aspecto de los antecedentes y de las funciones económicas, sociales y culturales del área. Por lo tanto, la espacialidad a la que me he referido antes, se expresará en la intensidad de todas las relaciones arriba mencionadas y no se darán por el contrario, en la temporalidad.

³ Gobierno de la Ciudad de México, Monografía de la delegación Venustiano Carranza, México: Gobierno de la Ciudad de México, 1996, p. 1.

⁴ Loc. cit.

⁵ Loc. cit.

franja mantuvo su función como lugar de distracción y recreación de los pobladores que comenzaron a llegar y su actividad principal era la pesca en el Lago de Texcoco⁶. Considerablemente, la zona se mantuvo al margen y segregada de todas las actividades políticas del centro de la capital del Virreinato de la Nueva España, tal y como se verá más adelante. Es un hecho que, regionalmente, las zonas de Texcoco y de Tenochtitlán mantenían un intercambio comercial intenso, además de poseer una jerarquía comercial importante, ya que estos subsistemas no sólo intercambiaban productos básicos, sino también bienes exóticos y especializados⁷. Todo este intercambio comercial se realizaba a través de la navegación, la cual jugó un papel sustancial⁸ en el desarrollo de la ciudad en aquella época e incluso en la etapa colonial.

3.1.2 Época colonial

Tras la caída de México-Tenochtitlán⁹ se inició entonces, la conquista cultural y moral de todos los espacios arrancados militarmente y por la fuerza bárbara del eurocentrismo a la sociedad urbana americana del centro de México: la mexicana. Con el "encubrimiento", conquista cultural y social se inició la construcción de numerosos edificios que usaron de basamentos a las anteriores edificaciones precolombinas. Iglesias, conventos, hospitales y residencias desplazaron las funciones de la antigua ciudad americana.

En el año de 1570, la Ciudad de México tenía alrededor de ochenta mil habitantes¹⁰, dos años después, se construyeron en el territorio actual que ocupa la delegación, el hospital para leprosos y la iglesia de San Lázaro. Además, durante este lapso de tiempo, se fundaron el convento y la iglesia de La Merced en el barrio de San Lázaro. Estos son los espacios más antiguos de la delegación y precisamente, constituyen a su vez, la base espiritual y hegemónica de la implantación en el sistema económico de la periferia mundial; el trabajo de los conquistados se objetiva en la creación del plusvalor capitalista y nace con ello la construcción de "nuevos espacios" urbanos: "La noble y leal Ciudad de México" se construye con la plusvalía generada por la explotación de minas y subsuelo de la Nueva España.

La ciudad era un centro de monopolio comercial y de poder¹¹, y aún en el siglo XVII, la zona de San Lázaro limitaba con el lago de Texcoco, el cual comenzaba su desecación. Sin embargo, toda la comunicación hacia el oriente de la ciudad, se llevaba a cabo por toda la red de canales. Posteriormente, con la aparición de los animales de tracción, se redujo la importancia de estos sistemas de comunicación. Pero todo el comercio y abasto de la ciudad se mantuvo a través del canal de la Viga¹². Tanto los canales de la Viga como los que comunicaban a Jamaica¹³

⁶ DDF-Delegación Venustiano Carranza, Monografía de la delegación V.C., coordinador general Everardo Gámiz Fernández, México: DDF-Delegación Venustiano Carranza, 1987, p. 3.

⁷ Eric Hernández, 1989, citado por Ignacio Kunz y María Elena Cea, "Evolución del Sistema Nacional de Asentamientos de México" en Revista Geográfica, México: Instituto Panamericano de Geografía e Historia, enero-junio 1994, p. 24.

⁸ Manuel Sánchez de Carmona, "Desarrollo urbano y tendencias arquitectónicas", en El corazón de una nación independiente, México: DDF-Universidad Iberoamericana-Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, 1994 p. 33.

⁹ Masacre perpetrada por Cortés el 13 de agosto del año 1521 y en que se consuma la ocupación del último barrio de la ciudad. Véase Enrique Dussel, 1492 el encubrimiento del otro. (Hacia el origen del "mito de la modernidad"), Conferencias de Frankfurt, octubre de 1992, Madrid: Nueva Utopía, 1992, p. 218.

¹⁰ Antonio Rubial García, "La sociedad novohispana de la Ciudad de México", en La muy noble y leal Ciudad de México, México: DDF-Universidad Iberoamericana-Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, 1994, p. 72.

¹¹ Ignacio Kunz y María Elena Cea, op. cit., p. 29.

¹² Manuel Sánchez de Carmona, op. cit., p. 33.

¹³ Todos los canales entraban a la Ciudad de México de sur a norte, rumbo al antiguo convento de La Merced. En este siglo -XVIII- se construyeron las iglesias de San Antonio Tomatlán y la de La Candelaria, en los

representaban los puntos de contacto y la única vía de acceso para todos los productos que se comercializaban en la ciudad.

3.2.1.3 Siglos XVIII y XIX

La Ciudad de México, en el fin de la guerra por la independencia experimentó una serie de cambios en los patrones del desarrollo urbano sucedidos hasta principios del siglo XVIII¹⁴; aparece así, un modelo de desarrollo distinto al colonial como consecuencia de las guerras de independencia y las de las intervenciones por parte de Estados Unidos y de Francia. El sistema de transferencias y la explotación minera colonial¹⁵ fueron poco a poco relegados por la apertura comercial y se inició la movilización de la población a zonas de mayor seguridad como las ciudades. Sin embargo, la Ciudad de México seguía polarizando el área central del país¹⁶, es decir, la distribución de las rentas generadas por los modelos coloniales de explotación, cambiaron únicamente de régimen de propiedad y los nuevos hacendados ya no pagaban impuestos a la Metrópoli; los ideales burgueses se centraban ahora, en la instauración de una república y con ello, la implantación del sistema económico capitalista (el primer liberalismo económico) a como diera lugar.

La concentración de la plusvalía se daba entonces, en las ciudades; la capital configuraba una red de caminos y vías hacia el Golfo de México y el norte del país. Para principios del siglo XIX, esta ciudad tenía ya ciento treinta y siete mil habitantes¹⁷ y lo que ahora es el territorio de la delegación comenzó a expandirse. Las zonas más viejas de la demarcación experimentaron un crecimiento importante hacia el oriente de la ciudad. La Candelaria de los Patos —colonia considerada desde sus inicios como de alta peligrosidad¹⁸— poseía una función de centro religioso con sus iglesias de El Rosario y de La Candelaria de los siglos XVI, XVII¹⁹. Precisamente, todo el

barrios de San Lázaro y la Candelaria de los Patos, respectivamente. Gobierno de la Ciudad de México. *op.cit.*, p. 3.

¹⁴ Ignacio Kunz y María Elena Cea, *op.cit.*, p. 30.

¹⁵ García Amaral, 1984, citada por Ignacio Kunz y María Elena Cea, *op.cit.*, p. 31, denomina a este factor como "ruptura económica colonial".

¹⁶ *Ibidem*, p. 32.

¹⁷ Antonio Rubial García, *op.cit.*, p. 72.

¹⁸ "...hicimos una visita a uno de los barrios más espantosos de la ciudad. Vimos de cerca de los que legítimamente pueden llamarse los Miserables de México. (Este barrio) está situado al extremo sureste de la opulenta población, y colinda ya con esos pantanos infectos cuyas plantas palustres se mecen tristemente... del otro lado del canal que pone en comunicación los dos lagos y atraviesan la ciudad, está el barrio de la Candelaria de los Patos, la plazuela de la Ajamedita, los Baños de Coconepa y otros rincones en que parecen esconderse la miseria más abyecta. Desde que se atraviesa el puente de la Soledad de Santa Cruz y se pierde uno en aquel laberinto de callejuelas sucias e infectas, todo anuncia que se ha entrado en la región de la fiebre y del hambre. Las grandes casas de vecindad son antiguas y destaraladas: en sus numerosas, estrechas y oscuras viviendas yacen hacinadas generaciones enteras de miserables, las calles no sólo son desaseadas sino inmundas, la atmósfera es asfixiante, los grandes hoyancos que hay en aquellos empedrados del tiempo de los virreyes están llenos de agua cenagosa y negra que exhala niasmas mortíferos... casi todas las casas son de vecindad y contienen centenares de pequeños cuartos, cuyo precio de alquiler por mes varía desde cuatro reales hasta dos pesos. Muchos de estos cuartos no tienen sino seis pies cuadrados, y en ellos parece imposible que se aloje una familia de seis y ocho personas...". Ignacio Manuel Altamirano, citado por José Luis Martínez, "La Ciudad de México en la Literatura", en *DDF. Metrópoli cultural*, México: DDF-Universidad Iberoamericana-Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, 1994, pp. 246-247. Es curioso leer estas líneas escritas por Altamirano en un diario de la Ciudad de México aparecido el día 16 de octubre de 1869, cuando por lo general, pareciera que esta ciudad estuviera redactada en esta década, en este día y en cualquier parte esta ciudad. Como puede verse, la segregación espacial va de la mano con la segregación de la dignidad y calidad de vida humanas.

¹⁹ DDF-Delegación Venustiano Carranza, *op.cit.*, p. 35.

desarrollo urbano de la ciudad obedeció a una lógica del modelo centro-periferia, el cual se acentuó sobre todo en el siglo XIX, con la restauración de la república y la apertura económica de Porfirio Díaz y su régimen.

Como antecedente jurídico, el actual territorio de la delegación quedó dentro del Distrito Federal, el cual fue creado en 1824 y a mediados del siglo, sus límites llegaban hasta el Peñón Viejo y el Lago de Texcoco.

Por otra parte, un factor desencadenante en el desarrollo histórico de la delegación fue la expansión de las vías de comunicación hacia el oriente marginado de la Ciudad de México. La hoy conocida como Calzada Ignacio Zaragoza surgió a partir de la construcción del dique del Peñón²⁰, que corría por la parte sur del Lago de Texcoco y se dirigía al oriente con rumbo a Veracruz –con trece kilómetros de extensión²¹- a su vez, la transformación urbana y el crecimiento de la ciudad dieron fin a la navegación en la ciudad²² en 1890.

A continuación sintetizaré el crecimiento socio-espacial de las dos áreas más importantes en la conformación histórica de esta delegación: San Lázaro y La Merced.

3.1.3.1 San Lázaro

Esta zona –de las más antiguas de la delegación y de la ciudad- tuvo como ya lo cité, una función espacial religiosa, cuyo argumento esencial y pragmático fue la construcción de un leprosario y una iglesia en el siglo XVI. Toda la población y los usos de los terrenos adyacentes a estos centros eran pobres o en su caso, sin relevancia económica y, así fue durante los dos siguientes siglos.

Estos espacios eran insalubres e inundables, por lo que carecían de poco valor de cambio y no interesaron a la población aristócrata emergente, pues únicamente aquí vivían los pobladores que se ganaban la existencia con la pesca en el Lago de Texcoco y de las actividades complementarias a ésta en los periodos relativos a la colonia y al siglo XIX.

Como barrio San Lázaro quedó asentado desde la Colonia y nació entonces, entorno a lo que se constituyó como el templo del leprosario que le dio su nombre. Este templo fue después, adquirido por particulares que instalaron una fábrica en 1890. Además, como complemento a la superficie de San Lázaro, las llanuras producto de la desecación del lago permitieron la construcción de las instalaciones de la Escuela de Tiro en el año de 1900.²³

Poco después, la concentración de la población y el nuevo modelo económico de Díaz –quien vivió en el capital extranjero y en los mercados de exportación la clave del crecimiento económico²⁴- cuyo gobierno impulsó la promoción de los ferrocarriles. La ruta más urgente era la de México-Veracruz, por lo que la estación San Lázaro²⁵ fue un punto clave al servicio del Ferrocarril Interoceánico.²⁶

²⁰ Dique cuya construcción se inició en el año de la Independencia del país (1810). Gobierno de la Ciudad de México, op.cit., p. 3.

²¹ Ibidem.

²² DDF-Delegación Venustiano Carranza, op.cit., p. 30.

²³ Loc. Cit., p. 32.

²⁴ Jaime Alberto Sainz Chávez, "La Garita de San Lázaro y la estación de Ferrocarril San Lázaro", en Merced. Tradición renovada, México: DDF-Banco de Comercio Interior, 1992, p. 207.

²⁵ Los datos cronológicos de la Estación de Ferrocarril San Lázaro se inician entonces, en 1882 cuando fue construida para el Ferrocarril Irolo por Delfín Sánchez, a partir del proyecto arquitectónico del ingeniero británico John Hupton. En 1892, fue inaugurado el Ferrocarril Interoceánico. En 1913, aparecen ya los primeros anexos en el área sur del patio. En 1972, último año en que funcionó como estación de ferrocarril,

Subsecuentemente, la capital cuenta a finales del siglo XIX con ferrocarriles; las estaciones de San Lázaro y Buenavista son puntos de partida y regreso. San Lázaro espacialmente servía como un espacio de intercambio y conectaba además, las actividades comerciales y de transporte con el oriente y sureste del país.

Ya en 1910, la ciudad tiene una superficie de 40 millones 100 mil 581 metros cuadrados (4,010 hectáreas) y 721 mil habitantes²⁷. En San Lázaro la mayoría de la población que la habita es proletaria. Comienza de este modo, una parte más de la fragmentación espacial de la Ciudad de México. Este espacio, el cual siempre fue área no grata y discriminada económicamente representa ahora, el más claro ejemplo de la segregación urbana iniciada en la Colonia, fomentada en los siglos posteriores, consolidada en el porfiriato y en la época actual.

Por su parte, el modelo urbano centro-periferia fue afianzado en el régimen de Porfirio Díaz: las colonias acomodadas se distribuyeron hacia el sur y el poniente, los barrios de los artesanos, obreros y desempleados quedaron al norte y el oriente²⁸, en donde el único edificio público del Porfiriato es construido aquí en San Lázaro, en la zona de la Penitenciaría.

3.1.3.1.1 La Penitenciaría

La construcción de este edificio se inició en 1885 y se terminó en 1897, pero fue inaugurada la obra oficialmente el 29 de septiembre de 1900²⁹ por Díaz. Los terrenos que ocupa este inmueble fueron vendidos por Manuel Lecumberri (un terrateniente que se "deshizo" de la nada despreciable superficie de 96 mil 536.75 metros cuadrados³⁰ de terreno insalubre y salitroso, incluyendo un "parque" exterior de 27 mil 907.02 metros cuadrados) al gobierno de Díaz. El uso carcelario que se le dio, llegó a su término en 1976 cuando dejó de ser "El Palacio Negro de Lecumberri", como consecuencia de la reforma al Sistema Penitenciario por parte de López Portillo.

Posteriormente, La Penitenciaría se convirtió en el Archivo General de la Nación por decreto presidencial del 27 de mayo de 1977.³¹

3.1.3.2 La Merced

En 1854, la municipalidad de México abarcaba aproximadamente desde la Lagunilla hasta el Salto del Agua y de San Lázaro hasta la Alameda³². El comercio en la Ciudad de México estaba

fue abandonado. En 1979, se incendia el inmueble por el abandono y el vandalismo. En 1980, se inician los trabajos de apuntalamiento y limpieza, como parte del proyecto de recuperación del Centro Histórico de la Ciudad de México. En 1985, aparentemente, el sismo del diecinueve de septiembre provocó el derrumbe total del inmueble, del cual sólo permanece en pie el arco del acceso principal. Véase Jaime Alberto Sainz Chávez, *op.cit.*, p. 209.

²⁶ Véase Gobierno de la Ciudad de México, *op.cit.*, p. 4.

²⁷ DDF-Delegación Venustiano Carranza, *op.cit.*, p. 14.

²⁸ Víctor Jiménez, "Desarrollo urbano y tendencias arquitectónicas", en *Macrópolis mexicana*, México: DDF-Universidad Iberoamericana-Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, 1994, p. 26.

²⁹ DDF-Delegación Venustiano Carranza, *op.cit.*, pp. 63-64.

³⁰ *Ibidem*, p. 66.

³¹ Jorge L. Medellín, "Recuperación de monumentos históricos y su integración urbana", en *Reencuentro con nuestro patrimonio cultural*, México: DDF-Universidad Iberoamericana-Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, 1994, pp. 164-165.

³² La planta de la ciudad era irregular y medía aproximadamente de norte a sur 3 mil 627 metros y de este a oeste 3 mil 640 metros. Su circunferencia era de poco más de 30 kilómetros cuadrados y la población aproximada era de 200 mil habitantes. Laura Pérez Rosales, "La organización de una gran capital: el gobierno de la Ciudad de México entre 1824 y 1928", en *El corazón de una nación independiente*, México: DDF-Universidad Iberoamericana-Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, 1994, p. 92.

constituido principalmente por vendedores ambulantes, los cuales se establecían alrededor del Mercado del Volador. Este mercado se consolidó a raíz de la demolición del Mercado del Parían en 1861. Para tratar de resolver entonces, la sobresaturación del Volador, se distribuyó el comercio por varias zonas de la ciudad. Todos las mercancías que se consumían en la ciudad – hortalizas y frutos- provenían de las chinampas y de los pueblos inmediatos, los cuales hacían llegar sus productos a la ciudad a través de las seis garitas (Peralvillo, San Lázaro, La Viga, La Candelaria, Belén y San Cosme³³) que rodeaban a la metrópoli; en 1821 se inició la construcción del mercado de La Merced³⁴ y se terminó en 1880 por Antonio Torres Torrija.

Sucedió en esos días, la invasión de los comerciantes populares alrededor del mercado y del convento. Su crecimiento invadió y taponó ciento diez calles y cinco plazas, convirtiéndose en 530 mil metros cuadrados de anarquía y suciedad.³⁵

En su primera etapa, La Merced funcionó como un mercado al aire libre, en tanto se construía el edificio proyectado³⁶. Consecuentemente, la zona fue creciendo en importancia hasta alcanzar el papel de principal centro de abasto de la Ciudad de México. La causa principal de este rápido crecimiento y la adquisición de una importancia alcanzada en ese instante, fue la accesibilidad, es decir, la ubicación céntrica y ventajosa en cuanto a las vías de introducción de productos.

Asimismo, el desarrollo de la ciudad hacia el poniente demandaba el establecimiento de nuevos mercados, no obstante, La Merced estaba fuertemente arraigada por lo que, poco a poco el barrio se convirtió en zona comercial por excelencia³⁷, y muchos vecinos abrieron tiendas de venta al mayoreo en accesorias de casas y vecindades³⁸. Es así como se solidifica la zona y con ello las actividades complementarias a los mercados de Jamaica y La Merced.

Espacialmente se configuró la zona durante más de doscientos años³⁹. La Merced fue una de las zonas más importantes del país desde 1863 hasta 1982⁴⁰, año que se trasladan todas las

³³ *Ibidem*, p. 93.

³⁴ El 30 de abril de ese año se ocupó además, una parte del ex convento del mismo nombre. Manuel Sánchez de Carmona, *op.cit.*, p. 35.

³⁵ DDF-Delegación Venustiano Carranza, *op.cit.*, p. 37.

³⁶ El 21 de abril de 1865 se dispuso el traslado de los vendedores de legumbres y carnes de las plazas de Jesús, frente al hospital de Jesús Nazareno y los de El Volador al mercado de La Merced, los cuales se concentraron alrededor de lo que fuera el convento. Luis Ortiz Macedo, "Período colonial, siglo XIX y Porfiriato", en *Merced. Tradición Renovada*, México: DDF-Banco Nacional de Comercio Interior. 1992, pp. 28-29.

³⁷ "...La vieja ciudad, la comprendida en la traza, permanece casi igual en el período que va del fusilamiento de Maximiliano a los primeros años del porfiriato. Allí sigue lo que se considera 'la Capital', el entramado del gran comercio, los hoteles, los teatros, los clubes. Allí también, barrios como La Merced tampoco sufren grandes cambios. Según informa Valencia en 1864, La Merced es todavía 'zona residencial', en donde viven entre otros, un Regente del Imperio, tres miembros del Estado Mayor de la Regencia, siete miembros de la Junta Superior de Gobierno, un ministro de Estado, dos subsecretarios, el Presidente del ayuntamiento, burócratas, diez notarios, intelectuales y profesionistas, por ejemplo, la mitad de los profesores universitarios y de la Academia de las Bellas Artes. En La Merced hay colegios, hospicios, hospitales, dos de las tres bibliotecas de la ciudad (la de la Catedral y la de la Universidad), la plaza de toros, un palenque de gallos, todas las reboceras de la capital y la gran mayoría de 'cajones de ropa' (almacenes de confecciones). Y se da la vivísima presencia de los tipos populares: tiangueros, mozos de cordel y de servicio, arrieros y trajineros. Campesinos y léperos. Los fines de semana, La Merced abunda en gente y en mercancía...". Carlos Monsiváis, "La Merced y la cultura popular" en *Merced. Tradición renovada*, México: DDF-Banco Nacional de Comercio Interior, 1992, pp. 102-103.

³⁸ Luis Ortiz Macedo, *op.cit.*, pp. 33-34.

³⁹ Pero físicamente en las primeras décadas del siglo XX quedó distribuida de la siguiente manera: las naves mayor y menor en Anillo de Circunvalación y General Anaya y los cuerpos: de baños, comidas, flores y

funciones de acopio a la nueva Central de Abastos en la delegación Iztapalapa. Por lo tanto, con la construcción de esta central, La Merced perdió su carácter de área comercial especializada y comenzó así, su desmantelamiento, desintegración en cuanto a su funcionalidad con respecto a las zonas urbanas colindantes⁴¹. Los cambios se expresaron por ende, en un acrecentado deterioro físico y social. Estos problemas los analizaré más adelante en el Capítulo IV de esta investigación.

Por lo pronto, concluiré este apartado enumerando a manera de resumen, las zonas que se expandieron durante los siglos XVIII y XIX en la delegación. Principalmente, el mayor crecimiento se expresó en el último siglo de este período, es decir, el XIX. La Ciudad de México creció hacia el oriente hasta lo que ahora es avenida Congreso de la Unión o la antigua calzada de Francisco Morazán, surgieron de tal forma, los barrios ya citados: La Merced y La Candelaria, así como los de San Lázaro, Santo Tomás, Manzanares y La Soledad⁴². Por otra parte, se inicia a final del siglo XIX y principios del XX, el crecimiento de las colonias populares de La Bolsa —ahora Morelos— y la Moctezuma.

3.1.4 Siglo XX

En el inicio de este siglo, los límites de la Ciudad de México rumbo al oriente llegaban hasta la avenida Eduardo Molina y Francisco Morazán o Congreso de la Unión. La avenida Circunvalación, que corría paralelamente al mercado de La Merced era la más concurrida entonces, pues conectaba al todavía canal de la Viga con la zona central.

El área de la delegación incluía dos distritos: el de la Ciudad de México y el de Guadalupe Hidalgo⁴³. La causa principal del crecimiento horizontal de la metrópoli se debió en gran medida a la posibilidad de acceso de las colonias o barrios periféricos al centro de la capital.

Así, aparecieron nuevas colonias en parajes poco accesibles y, el avance que los tranvías y ferrocarriles tuvieron en los barrios más lejanos de la ciudad representó la posibilidad de un mayor contacto entre el centro y alrededores. Sobre todo, a los lados de las vías crecieron colonias entre 1900 y 1910⁴⁴. Además de que, en general y para toda la ciudad, en los espacios residenciales mientras menos viviendas hubiera en un predio, más elevado era el nivel socioeconómico de las familias residentes.⁴⁵

plazas y el de jarcia o jarciería —Mercado Sonora— en Fray Servando Teresa de Mier y Calzada de la Viga: los componentes de Jamaica quedaron en sus rubros de comidas, mayorero y mercado de zona que se establecieron en Calzada de Chabacano y Guillermo Prieto. DDF-Delegación Venustiano Carranza. op.cit., p. 38.

⁴⁰ Graciela de Garay, "La arquitectura de La Merced en el siglo XX", en Merced, Tradición Renovada, México: DDF-Banco Nacional de Comercio Interior, 1992, p. 68.

⁴¹ Loc.cit.

⁴² Gobierno de la Ciudad de México, op.cit., p. 4.

⁴³ Loc.cit.

⁴⁴ María Eugenia Negrete Salas. "Evolución de la población y organización urbana. Enfoque ecológico-demográfico del ámbito metropolitano", en Macrópolis mexicana, México: DDF-Universidad Iberoamericana-Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, 1994, p. 69.

⁴⁵ Loc.cit. Esto quiere decir que, un predio ubicado sobre todo en el centro de la ciudad o en su cercanía, poseía un valor de cambio y un valor de uso elevado y reservado en comparación con cualquier predio ubicado en la periferia. Por lo tanto, una familia con elevados ingresos podía pagar una ubicación y un uso residencial único o reservado para ellos únicamente. Este es el principio del modelo de las zonas concéntricas de la Escuela ecológica de Chicago y, además, tiene su expresión espacial en la Ciudad de México en los comienzos del siglo XX con la injerencia de los especuladores inmobiliarios afianzados en el régimen de Díaz. He aquí algunos ejemplos de aquellos quienes se beneficiaron en gran parte por las facilidades otorgadas por el régimen: Braschi Víctor M. & Co., Contratistas: Compañía P. M. Bennett, constructores: Compañía Italiana de Construcciones, S.A.; Compañía Mexicana de Construcciones y Obras de Ingeniería.

3.1.4.1 Período de 1910 - 1930

En 1910, se inicia la Revolución Mexicana y la capital en ese entonces, tenía aproximadamente 721 mil habitantes. Durante esta etapa de guerra, la ciudad fue quizá, el lugar más seguro del país. Al final de la guerra, la economía estaba devastada —pero entonces, ¿cuál sería el panorama en la actualidad?— y durante el período de 1917-1930, se inició la reconstrucción de caminos y vías ajenas en todo el país.⁴⁶

La construcción de los sistemas ferroviarios y eléctricos en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México en ese tiempo, se inició entre 1870 y 1910. Posteriormente a partir de 1930, la construcción de una red de abastecimiento de agua y la extensión del sistema eléctrico dotaron a la Ciudad de México de la infraestructura necesaria para el establecimiento de las industrias⁴⁷, es decir, que el modelo de industrialización se centralizaba ahora en las ciudades, las cuales, prometían una mayor inversión en toda la infraestructura necesaria para el emplazamiento manufacturero o fabril para aprovecharse después de la Revolución.

El crecimiento de la Ciudad de México posterior a la guerra fue ocasionado en gran medida por el acelerado incremento en la instalación de las industrias, que necesitaban de la mano de obra barata en la ciudad, lo que ocasionó la inmigración de miles de gentes que abandonaron el campo para convertirse en la mayoría de los casos, en obreros.

Por otra parte, el espacio de la delegación comenzó su proceso de ocupación por todos aquellos inmigrantes que llegaban a esta ciudad en los años 20 y 30. Las colonias y barrios ya existentes en la delegación: 24 de abril (1928), Rastro (1889), La Candelaria (1891), La Bolsa o Morelos (1902), La Viga (1905) y la Romero Rubio (1909)⁴⁸ comenzaban su proceso de urbanización.

En 1930, la capital llega a tener cerca de un millón de habitantes, es decir, creció la población 3.2 % en treinta años, ya que la población en 1900 era de aproximadamente 390 mil habitantes⁴⁹. Además, debemos tomar en cuenta que la sociedad atravesó un período de guerra e inestabilidad social, por lo que, el crecimiento fue moderado en la Ciudad de México durante esos años.

Físicamente la ciudad se expandió en forma horizontal y ocupó el Municipio de México y parte de los de Guadalupe Hidalgo, General Anaya, Tacubaya, Mixcoac y Azcapotzalco⁵⁰. De manera general, la venta de fraccionamientos populares en toda la ciudad y sobre todo en la

S.A. El ingeniero en jefe es el teniente coronel Porfirio Díaz hijo; Contri Silvio, quien ha construido más de cincuenta edificios en México y; Escude y Cia., Ingenieros y contratistas. Es vasta además, la lista de establecimientos e inmobiliarias resueltas en la capital en esa época. También no sorprende ver el apellido de Díaz en la lista citada anteriormente. Para mayor referencia, véase Augusto Saldien, "Directorio mercantil de México", en *Díaz y México*, México: Lacaud, 1910, pp. 1-30.

⁴⁶ Ignacio Kunz y María Elena Cea, *op.cit.*, p. 36.

⁴⁷ Icazurriaga Montes, *La Metropolización de la Ciudad de México a través de la instalación industrial*, México: Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social-Ediciones de la Casa Chata, 1992, p. 80.

⁴⁸ DDF-Delegación Venustiano Carranza, *op.cit.*, p. 21. En los años de 1927, 28 y 29, mostraban a la delegación como un enorme baldío, lodoso por las cercanías de las grandes acequias que le circundaban por algunas partes, como La Viga, la Aeronáutica, Churubusco, La Piedad y demás.

⁴⁹ Armando Cisneros Sosa, *La ciudad que construimos. Registro de la expansión de la Ciudad de México (1920-1976)*, México: UAM-Iztapalapa, 1993. Colección Iztapalapa-Texto y contexto, número 13, p. 17.

⁵⁰ *Loc. Cit.* Además, los principales beneficiarios del crecimiento de la ciudad a lo largo de 46 kilómetros cuadrados en las primeras décadas del siglo, fueron los empresarios de la tierra urbana, los fraccionadores que, como grupo, habían nacido —como ya lo cité— en el Porfiriato y que en la época posrevolucionaria serían actores decisivos en la configuración de la ciudad.

delegación en estudio, era una actividad rentable, pues se violaban las disposiciones legales y los terrenos se vendían sin servicios públicos. Esto dio como consecuencia, la disposición de colonias populares a lo largo de las zonas inaccesibles de la ciudad, o sea, la periferia.⁵¹

La delegación por su parte, en el año de 1930, no tenía redes de agua potable en las colonias: Balbuena, Romero Rubio, Magdalena Mixhuca y Valle Gómez⁵² y como antecedente de la acción inmobiliaria que se beneficiaba en aquellos días de la especulación del suelo, quiero citar que el diario Excelsior en 1927⁵³ publicó una nota expresando que sin sujeción a planos ni a permiso de los ayuntamientos se formaron colonias como las de Moctezuma, Valle Gómez y otras muchas en que, se lucró con los terrenos para elevar su valor a sumas desusadas. Desde luego, éste negocio era bueno reditualmente hablando; todos los fraccionamientos de tierras que se llevaban a cabo se vendían sin servicios y se deslindaba a los comerciantes del suelo urbano de una responsabilidad jurídica, pues no existía un marco legal, que obligara a estas personas a dotar de servicios a los predios por ellos vendidos.

El mecanismo de venta de los predios era el siguiente: los fraccionadores vendían los lotes en abonos, sin trasladar la propiedad de los inmuebles hasta el pago total. Los fraccionadores deseaban seguir con las operaciones a plazos para seguir captando a los compradores de pocos recursos económicos. La situación de venta siempre favorecía al fraccionador, pues duplicaban ellos el valor límite de los contratos para aumentar los precios de los lotes hasta diez mil salarios mínimos. Además nunca permitían que se actualizara el impuesto predial para tener un estímulo de venta y, tampoco autorizaban que los contratos se registraran notarialmente para que, de esta forma, se pudiera continuar con la contabilidad exclusivamente privada.

Esta práctica especulativa recibía el nombre de contratos de "promesa de venta"⁵⁴ y es asombroso el conocimiento que poseían estas personas sobre todo en los marcos legales para ser evadidos y, por supuesto, llevar a cabo su negocio. Por lo anterior, las autoridades conocían estas prácticas e incluso, eran cómplices de estos actos, por eso, en 1932, se reformó el Código Civil, el cual, suprimía estos contratos.

Por consiguiente, después de que nació formalmente el Departamento del Distrito Federal (DDF) el primero de enero de 1929⁵⁵, la sociedad apoyaba la idea de que el propio gobierno de la ciudad debería organizar el crecimiento de la ciudad mediante algún plan, el cual podía dar al Estado el derecho de expropiación.

El Departamento retomó entonces, las ideas de los urbanistas de la época y comenzó a proyectar diversas avenidas⁵⁶. Por lo que, el papel asumido por el gobierno de la ciudad era precisamente, el de tratar de instituirse a sí mismo, como la figura administrativa central. Era la hora de planificar el desarrollo urbano de la ciudad y de dotar a esta de los servicios necesarios. Era urgente además, legitimar la Revolución y los beneficios que traería esta a la población capitalina.⁵⁷

⁵¹ *Ibidem*, p. 18.

⁵² *Loc. Cit*

⁵³ *Ibidem*, p. 20.

⁵⁴ *Ibidem*, p. 61.

⁵⁵ *Ibidem*, p. 28.

⁵⁶ *Ibidem*, p. 31. Se establecieron los primeros ejes viales; se pavimentaron las colonias Roma, Doctores y La Bolsa (Morelos); fueron sembrados árboles en Balbuena y realizadas obras de jardinería en La Bolsa y Candelaria; se iniciaron también, algunas obras de drenaje, destacando la prolongación del canal de San Lázaro, para enviar las aguas negras al exlago de Texcoco.

⁵⁷ El doctor Puig, primer regente del DDF, proyectó con afanes populistas el Casino Obrero, para el cual se destinaron 985 mil pesos. Este casino conocido después, como parque Venustiano Carranza, se encuentra en la misma delegación y contó entonces, con un cine para mil 500 espectadores, dos albercas, un gimnasio, un campo de fútbol, una pista atlética, una biblioteca, un teatro al aire libre, un frontenis y un estadio de beisbol.

Por su parte, La Ley de Planeación⁵⁸ tenía limitaciones en cuanto a que estaba únicamente diseñada para regular las obras nuevas, principalmente las avenidas, lo cual dejaba en forma descarada a todos los procesos de expansión y los nuevos fraccionamientos de intervención privada. Sobre todo, se acentuó un mercado de suelo ilegal propiciado por el cambio de régimen de propiedad agrícola a ejidal en la periferia de la ciudad. Los nuevos propietarios vendieron sus propiedades para fines no agrícolas, lo cual cubrió el camino de una creciente demanda inmobiliaria.

Las colonias populares por lo tanto, se diferenciaban por ser: de invasión o de paracaidistas y por ser fraccionamientos ilegales⁵⁹; el papel de la planeación representaba entonces, dos fases distintas y opuestas. Mientras que, el gobierno diseñaba avenidas y proyectaba obras públicas, la población por su parte, se organizaba en grupos con distintos matices e intereses.

La fracción popular "exigía" del gobierno la satisfacción plena de sus necesidades de vivienda⁶⁰ y, entretanto, los fraccionadores continuaban en ascenso con sus prácticas lucrativas del suelo urbano en la periferia de la ciudad.

3.1.4.2 Periodo cardenista 1934-1940

Sintetizaré los efectos más representativos en los desarrollós urbanos tanto del Distrito Federal así como de la delegación, ya que, como lo he venido presentando, el proceso histórico de la Ciudad de México incluye forzosamente el de la propia demarcación en estudio.

En primer lugar, el marco demográfico de esta etapa se caracteriza por una desaceleración de las migraciones campo-ciudad como efecto de la recesión económica⁶¹. Este período posiblemente sea, el que tenga el índice migratorio más bajo de la década (1930-1940).

Por otro lado, el tema de la vivienda era inherente al crecimiento de las colonias populares en todo el Distrito Federal. Lázaro Cárdenas continuó con algunos de los programas de vivienda iniciados en períodos anteriores, pero no pudo multiplicar de manera considerable las acciones. Por ejemplo, a los programas de Balbuena se agregaron los de la Vaquita, por lo que, en julio de

Todo ello en un área de 150 mil metros, para lo cual fueron desalojadas, por supuesto, mil 260 familias en la zona. *Ibidem*, p. 28.

⁵⁸ La Ley de Planeación General de la República fue resultado de una doctrina implantada en los gobiernos de Ortiz Rubio y Abelardo Rodríguez. Esta doctrina de la planeación trataba por primera vez en México, de regular la zonificación urbano regional y si era necesario, acudir a la expropiación de terrenos y edificios necesarios de acuerdo con un programa maestro. Véase a Emilio Duhau, "Población y economía de la Zona Metropolitana de La Ciudad de México. El centro y la periferia", en *Vivienda*, vol. 3, número 3, septiembre-diciembre, 1992 y; Armando Sosa Cisneros, *op.cit.*, p. 42.

⁵⁹ Véase a María Eugenia Negrete Salas, *op.cit.*, p. 74 y; Gustavo Garza, "Evolución de la Ciudad de México en el siglo XX" en *Procesos Habitacionales en la Ciudad de México*. Cuadernos Universitarios, México: SEDUE-UAM, número 51, 1988, pp. 19-41, quien divide en tres etapas el desarrollo urbano de la ciudad: antes de 1930, de 1930 a 1950 y de 1950 a 1970, a la que debiera añadirse una cuarta etapa de 1970 a la actualidad. En la primera etapa, la delegación Venustiano Carranza junto con las demás delegaciones centrales -Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo- concentraban el 98 % de la población total de la ciudad con únicamente el 9.1 % de la superficie total del Distrito Federal.

⁶⁰ Entre 1932 y 1934 sólo se construyeron 313 pequeñas viviendas, 205 en San Jacinto y 108 en Balbuena. Estas últimas fueron financiadas por el DDF y fueron tan demandadas que tuvieron que rifarse entre la población en 1934. Armando Cisneros Sosa, *op.cit.*, pp. 55-56.

⁶¹ Manuel Perló Cohen, *Estado, vivienda y estructura urbana en el cardenismo. El caso de la Ciudad de México*, México: UNAM-Instituto de Investigaciones Sociales, 1981, colección de Cuadernos de Investigación Social, número 3, p. 40.

1936 se terminaron y pusieron a la venta 372 casas⁶². Los problemas a los que se enfrentaba la administración de Cárdenas eran consecuencia de dos gobiernos (el de Calles y Ortiz Rubio) que habían "consentido" un desarrollo urbano maquillado con la planeación pero sin control pleno de las organizaciones inmobiliarias que, difícilmente, permitirían el consenso entre gobierno y población demandante de una satisfacción completa de sus necesidades de vivienda.⁶³

Asimismo, el sistema de vivienda se compone en este lapso de: vivienda arrendada y de viviendas en colonias proletarias. En el último tipo se subdivide a su vez, en colonias de invasión o de "paracaidistas"; en los fraccionamientos fraudulentos o ilegales y; en las colonias de renta.⁶⁴

La vivienda arrendada era la más importante, porque esencialmente representaba el valor de cambio y el valor de uso de los inmuebles; los arrendadores podían construir edificios y casas ex profeso. Las vecindades representaban casi todo el "stock" de este tipo. La actividad de rentar viviendas tenía una movilidad esencial e importante,⁶⁵ incluso en los años 40, cuando se instauró la congelación de rentas en el Distrito Federal.

Desgraciadamente, al no poseer yo la información relativa a los permisos de construcción que se llevaron a cabo en este período para la delegación, se produce entonces una falta de espacialización concreta que debiera tenerse de este tipo de uso habitacional, por lo cual, no haré conjeturas que pueden ser incluso, subjetivas. Pero por la importancia de la delegación como zona central de la ciudad, puedo afirmar que, más de la mitad del total de las viviendas en renta en la demarcación se ubicaban en las zonas más antiguas de esta: La Merced y la zona del centro (antes y durante la división en cuarteles de la Ciudad de México, la cual citaré más adelante).

Por lo que, la vivienda existente en las colonias proletarias fue en gran medida, producto de un error por parte de Cárdenas al tratar de resolver el problema de la vivienda de las familias en el centro de la ciudad, porque no se invertía en programas de subsidios a la promoción de viviendas. Por tanto, el gobierno cardenista optó por la descongestión del centro en donde los intereses privados se situaron más arriba de los de la comunidad; se optó entonces, por abandonar el centro para promover colonias populares en la periferia. Éste fue el inicio legitimador del crecimiento horizontal de la Ciudad de México. Desde luego que, no se trata de presentar aquí los errores del cardenismo, pero ésta sea quizá, la cara más oscura del populismo de aquellos días.

Las colonias de invasión por su parte, surgen en forma repentina y masiva⁶⁶, aunque siempre a partir de una organización previa. La invasión se ejecutaba como una expansión de los organismos populares y tenían como objetivo la ocupación ilegal de predios tanto de particulares, así como aquellos de propiedad federal. Cito como ejemplos las colonias: Aarón Sáenz, Revolución, 20 de Noviembre (5° Tramo), Progresista, Azteca, Alvaro Obregón y Río Consulado⁶⁷, las cuales crecieron de esta forma, ya que la superficie invadida, correspondía al Cuartel I (hoy administrativamente, la delegación). Posteriormente, el gobierno expropiaría los terrenos en esas

⁶² Armando Cisneros Sosa, op.cit., p. 72.

⁶³ Un ejemplo pugnante de la situación que el gobierno cardenista enfrentaba, se sintetiza en el Lago de Texcoco, ya que, con la desecación de éste, el gobierno Federal concedió al Departamento el usufructo de esos terrenos salitrosos para que ese llevaran a cabo obras hidrológicas. Se otorgaron a su vez, una parte de esas tierras a diferentes grupos de familias para la iniciativa de la instalación de granjas. La transferencia de tierras se hizo, pero las granjas nunca surgieron. Estas tierras se incorporaron rápidamente al mercado inmobiliario. El resultado fue que, la especulación urbana tuvo mayores ventajas sobre la labor agrícola. Ya sea que estemos hablando de ese tiempo, o bien del de ahora. Ibidem. pp. 71-72.

⁶⁴ Manuel Perló Cohen, op.cit., pp. 44-60.

⁶⁵ La vivienda en arrendamiento en este período mantuvo un crecimiento moderado debido a la rentabilidad que seguía teniendo como inversión. La vivienda en renta representó más del 75 % de la planta habitacional de la ciudad. Armando Cisneros Sosa, op.cit., p. 72.

⁶⁶ Ibidem. p. 74.

⁶⁷ Véase a Manuel Perló, op.cit., pp. 40-41 y a Cisneros Sosa, op.cit., p. 74.

colonias e iniciaría su regularización⁶⁸, beneficiándose así, a más de 18 mil 787 habitantes y legalizándose también aproximadamente 4 mil 497 lotes en esta área.⁶⁹

Siguiendo el esquema propuesto por Perló, las viviendas en fraccionamientos fraudulentos eran un esquema más dentro del negocio de la tierra en la ciudad. Fueron de esta manera, grandes negocios de las compañías privadas. Una de las principales fue la Compañía de Terrenos Mexicanos, S. A., que promovió entre otras la colonia Jardín Balbuena.⁷⁰

El carácter fraudulento en este tipo, se basa en la falta de acatamiento a las disposiciones legales que normaban la formación de fraccionamientos (ya sea en los trámites y autorizaciones, obras de urbanización, etc.)⁷¹. Para enfrentar esta situación, el gobierno de Cárdenas expidió el 13 de marzo de 1936 el Reglamento de fraccionamientos⁷² que hacía obligatorio para los fraccionadores la construcción de los servicios básicos, así como la donación de áreas para equipamiento.

Por último, las colonias en renta no diferían mucho de los fraccionamientos anteriormente descritos. La única diferencia que existía entre estos dos tipos era que el arrendador rentaba su predio al colono o arrendatario y por lo tanto, no se daba nunca una relación de compra-venta. Espacialmente, en la delegación no se tienen antecedentes claros sobre este tipo. Son más esporádicos, al contrario de los predios fraudulentos, señal que no alcanzó grandes dimensiones⁷³ en la construcción de la estructura urbana de la ciudad.

Por su parte, las organizaciones populares seguían haciendo énfasis en la satisfacción de los servicios en las colonias regularizadas o en "vías" de regularización. El 23 de enero de 1939, el regente Siurob fue sustituido por Raúl Castellanos. Una de las tareas que tuvo el nuevo regente fue atender a cerca de 2 mil personas de las colonias 20 de Noviembre, Magdalena Mixhuca y Emilio Carranza agrupadas en el Consejo de Colonos del Partido de la Revolución Mexicana⁷⁴, cuyas demandas eran: el mejoramiento higiénico de los barrios y la construcción de escuelas.

Como conclusión de este período, mencionaré que, fue precisamente, el desarrollo de las colonias populares el problema más agudo, el cual fue originado no el período cardenista, sino que, por el contrario, fue éste un producto del letargo de las políticas urbanas anteriores que limitaban al gobierno federal y local la toma de decisiones adecuadas para frenar una especulación que se venía gestando desde el porfiriato y que tuvo un paroxismo en los inicios del siglo XX. La centralización se agudizó con Calles, y sus consecuencias únicamente se detonaron en el período populista de Cárdenas, cuyo gobierno fue obligado a buscar una salida rápida al estancamiento del reparto agrario.

⁶⁸ Según Cisneros la práctica que se iniciaba entonces, era la de legitimar la Revolución. Curiosamente, en la delegación existen más de diez colonias cuyo nombre es concerniente al movimiento revolucionario de 1910 (tales son las colonias como Venustiano Carranza, Revolución, Progresista, Madero, Ampliación 20 de Noviembre, 20 de Noviembre 2º y 5º Tramos, Álvaro Obregón, Pensador Mexicano, Emilio Carranza, etcétera). Esta toponimia se remonta a hechos épicos y que se expresan en la delegación misma. Quizá también responda a las ideas más urgentes de legitimación social de un movimiento que aún ahora, sólo ha beneficiado a "algunos". Es el espacio de la delegación y su conformación social correspondiente al siglo XX un área de reivindicación social, la cual no existe. La delegación era la Revolución en la ciudad como la denomina Cisneros.

⁶⁹ Manuel Perló, *op. cit.*, p. 51.

⁷⁰ Armando Cisneros Sosa, *op. cit.*, p. 75.

⁷¹ Manuel Perló, *op. cit.*, p. 54.

⁷² Armando Cisneros Sosa, *op. cit.*, p. 77.

⁷³ Manuel Perló, *op. cit.*, p. 59.

⁷⁴ Armando Cisneros Sosa, *op. cit.*, p. 82. En esta época en los llanos de Balbuena se inició la construcción del aeropuerto internacional de la Ciudad de México en terrenos de la colonia Moctezuma, donados por la familia burguesa Branif cuyas propiedades en el oriente de la Ciudad de México eran extensas.

3.1.4.3 Período de 1940-1950

A partir de 1940, se adoptó un modelo económico que afectó a la urbanización⁷⁵ y al comportamiento de los sistemas de asentamientos en México: la industrialización con base en la sustitución de importaciones en la Segunda Guerra "Mundial"⁷⁶. Es entonces que, se institucionaliza la industrialización a partir del desarrollo de ésta en las ciudades del país. Esta etapa además, coincide con el inicio del sexenio de Ávila Camacho. Entre 1940 y 1950, el número de establecimientos industriales en la Ciudad de México aumentó en promedio de 778 por año, llegando a 12 mil 704 en 1950, lo que representa el 19 % de los establecimientos industriales del país.⁷⁷

A nivel Distrito Federal, la política urbana del período de Ávila se orientó a una instauración de las colonias populares, las cuales fueron patrocinadas por el gobierno.

El 10 de julio de 1942, el presidente decretó la congelación de rentas en el Distrito Federal⁷⁸. El decreto fue prolongado nuevamente en enero de 1945, ampliándose el período por dos años para las rentas que no excedieran los trescientos pesos.⁷⁹

Por su parte, en la delegación espacialmente las obras públicas se acrecentaron en esta década. Se concluyó entonces, el Aeropuerto de la Ciudad de México; se construyó además, el viaducto Miguel Alemán con el entubamiento del río Piedad; se erigieron también, nuevas

⁷⁵ El crecimiento industrial de los 40 trajo como consecuencia un crecimiento de la población urbana en el país. La Ciudad de México, creció en proporción de las migraciones del campo a la ciudad. Carmen Valverde. "Movimientos migratorios en el área central de la Ciudad de México", en Área central de la Ciudad de México, México: Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística, pp. 105-106. Quien con base en Unikel, identifica dos procesos en general que se dieron en el área central de la Ciudad de México: de 1900 a 1930, y al respecto expresa que existe una concentración en la densidad de población. La población era mayor en los Cuarteles centrales -incluyendo el I y el II que correspondían en gran parte a la actual delegación- la cual fue disminuyendo gradualmente hacia la periferia. Después de esta etapa, el proceso de centralización aparece y se manifiesta en la aglomeración de funciones alrededor de un punto central hasta las décadas de los años 40 y parte de los 50. Véase también a Icazurriaga, op. cit., pp. 29-30.

⁷⁶ Ignacio Kunz y María Elena Cea, op. cit., p. 37.

⁷⁷ Icazurriaga, op. cit., pp. 80-81. Además, la migración en este plazo fue responsable del 68 % del crecimiento poblacional.

⁷⁸ Armando Cisneros Sosa, op. cit., p. 90.

⁷⁹ Esta medida se convertiría posteriormente, en una política inamovible, principalmente a partir de 1948 cuando Miguel Alemán la prolongó por tiempo indefinido. Los inquilinos de menores recursos quienes habitaban departamentos de clase media se beneficiaron de esta medida gubernamental, pero ésta tuvo un impacto que se tradujo a largo plazo en un deterioro precipitado de las viviendas. Los propietarios se negaban a dar mantenimiento a los inmuebles porque no era redituable. Alternativamente, en 1945, fue creado el Banco de Fomento de la Habitación -predecesor del antiguo Banco Hipotecario de Crédito Territorial de los años 30- institución que tenía por objeto la producción de viviendas accesibles a los trabajadores. Esta medida se tomó para enfrentar el problema de la vivienda, pero el Banco no pudo levantar ni una sola vivienda. Por su parte, la Federación Nacional Inquilinaria expresaba entonces que, la única solución a este problema -el de las viviendas deterioradas en el centro por causa de la congelación de rentas- residía en el cambio inmediato del régimen de propiedad de los inmuebles, permitiendo a los inquilinos ser propietarios de las viviendas con el apoyo financiero y administrativo de del gobierno. Nunca se llevó a cabo esta propuesta. Lo único que favoreció la medida gubernamental fue que aumentó el atractivo que el centro de la ciudad tenía para los sectores populares provocando así, el incremento de las densidades en las colonias de vecindades. Por ejemplo, en La Merced existían cerca de unos 30 mil habitantes por kilómetro cuadrado. El deterioro del centro y el crecimiento demográfico de la ciudad, que había llegado a 1.7 millones de habitantes, seguían promoviendo la ocupación de la periferia urbana. Véase a Cisneros Sosa, op. cit., pp. 90-92, quien resume coherentemente la situación del centro de la ciudad y el impacto de las rentas congeladas en los períodos de Ávila Camacho a Miguel Alemán.

instalaciones al sureste de La Merced y se construyó el mercado Sonora. Asimismo, según el plano regulador, durante el gobierno de Ávila Camacho se contemplaba la ampliación de la avenida Fray Servando Teresa de Mier. Esta obra se llevó a cabo y favoreció el contacto y unión entre la mencionada avenida y la calzada de Balbuena y San Juan de Letrán⁸⁰, lo que agilizó la circulación de los vehículos hacia La Merced o la vieja central de abastos que entonces, vivía su pleno apogeo.

Todos los problemas entre los fraccionadores, propietarios, pobladores y autoridades se mantenían en igual situación que durante el periodo cardenista; por ejemplo, en la colonia Romero Rubio, en el año de 1941, la Unión de Colonos exigía a la compañía fraccionadora "Bancaria de Hipotecas y Préstamos, S.L.C.", la instalación de los servicios públicos, la cesión de un terreno para escuelas y la suspensión de cobros de intereses insolutos; en 1944, el gobierno expropió los terrenos a favor de los colonos, pero un grupo protestó advirtiendo que ya tenían escrituras y habían pagado casi todo el valor de los lotes; en ese mismo año, el gobierno revocó el decreto expropiatorio de diversos lotes y adicionalmente, diferentes grupos denunciaron a los líderes que promovieron la venta doble de traspasos, al amparo de la expropiación⁸¹. Estas prácticas eran cotidianas por así expresarlo, ya que el gobierno de la ciudad autorizaba la lotificación de grandes terrenos obligado por el déficit habitacional y la falta de instrumentos necesarios para promoción de vivienda de tipo unifamiliar para la población de bajos ingresos. Además, las organizaciones populares exigían al gobierno y al partido oficial su derecho a la ciudad. Otro ejemplo son las organizaciones populares del Partido de la Revolución Mexicana —el caso de la Liga Femenil de la Colonia Morelos— que pedían a Ávila Camacho trabajo y espacios en la ciudad por el sólo hecho de haber participado en la campaña presidencial⁸². El corporativismo como control popular por parte del gobierno federal, se había gestado ya. Ahora dependía de la decisión de la ciudadanía el asumir una posición histórica, así como también tomar la organización como poder autogestivo o por el contrario, delegar el papel que le corresponde a sí misma a los líderes y grupos a favor del sistema político mexicano. Siento decir que se optó por la última premisa.

Un aspecto importante que debo destacar en el crecimiento espacial de la delegación durante este periodo es que, paradójicamente, esta década significó un desarrollo importante en materia de industrialización, pero en la delegación son dispersos los antecedentes sobre el emplazamiento de zonas industriales. De hecho, casi en todo el territorio de la demarcación dedicadas a tal uso son muy puntuales las áreas y su desarrollo corrió paralelo con la ocupación habitacional. La instalación industrial en la demarcación es ínfima en comparación con otras zonas eminentemente industriales.

Asimismo, durante el gobierno de Ávila Camacho, los cambios en materia de planificación se concentraron en el desarrollo industrial. Una buena parte de las zonas destinadas para este uso fueron emplazadas en este periodo, cuando jugaron un papel importante las inmobiliarias responsables de la tarea de suministrar espacios elegidos por la planificación⁸³. Las localizaciones industriales se polarizaron en el norte de la ciudad (sobre todo Vallejo y parte de Naucalpan).

Las áreas industriales emergentes más próximas a la delegación fueron únicamente dos y una parte —ínfima— de ellas administrativamente pertenece a la actual delegación Cuauhtémoc. La primera⁸⁴ se encuentra limitada por la prolongación de calle de Estafío y por las calles de Inguarán, Cobre, Boleo, Canal del Norte y Gran Canal del Desagüe —la actual colonia Morelos— y se destinó a la instalación de industrias de transformación de productos animales; la segunda zona se encuentra limitada por la calle del canal del Norte, por la avenida del Trabajo y las calles de Vidal

⁸⁰ *Ibidem*, p. 105

⁸¹ *Ibidem*, pp. 94-95.

⁸² *Ibidem*, p. 103.

⁸³ *Ibidem*, p. 110. Véase la parte destinada al periodo de Ávila Camacho y Miguel Alemán páginas 110 a 131. Por otra parte, la inmobiliaria a la que me he referido fue Ciudad Industrial, S.A. que fue la principal entidad beneficiada por el adelanto económico que ocurrió en estos periodos.

⁸⁴ *Ibidem*, pp. 110-114.

Alcozer, Olmo, Pradera, General Rocha hasta Cuauhtemotzin, siguiendo por la calzada de San Antonio Abad y la avenida del Taller. Esta área se destinó a la instalación de industrias que no necesitaran grandes predios y de servicios de espuelas de ferrocarril.

Por su parte, el período correspondiente al sexenio de Alemán (1946-1952), no se diferenció mucho del esquema económico seguido por su antecesor Ávila. En lo que concierne a la planeación urbana, en el sexenio de Alemán fue sustituida por grandes proyectos arquitectónicos. Como ya lo cité, se inauguraron las nuevas instalaciones del Aeropuerto Internacional en el exvaso de Texcoco; por parte de las obras hidráulicas, el sistema del Lerma llevó agua a las colonias entre las cuales se encuentran Peñón y Arenal; también se instalaron plantas de bombeo en La Merced, en la colonia Morelos y en el cruzamiento del río de la Piedad con el gran Canal del Desagüe.

Por consiguiente, el Banco Nacional Hipotecario adquirió en 1947, el Banco de Fomento de la Habitación y construyó varios fraccionamientos y unidades departamentales destinados a la población de clase media. Entre 1948 y 1952, el banco promovió la construcción de las unidades del Parque con 700 casas y Morazán con 98 departamentos⁸⁵. Estas obras dieron equipamientos colectivos de alto nivel a la ciudad en general, y a la delegación en particular. El "progreso económico" vio sus días de gloria y la industria de la construcción vivió sus mejores tiempos. La contraparte, como lo expresa Cisneros⁸⁶, fue el despilfarro desenfrenado con efectos sobre la acumulación de la deuda pública y la inflación ascendente de aquellos días.

Del mismo modo, el rostro oculto y contrario de la política de la vivienda en la ciudad fue representado por las acciones en materia de colonias populares. Por ejemplo, a la prohibición de asentamientos irregulares siguieron políticas de exclusión y formación selectiva de nuevas colonias (tales políticas se acrecentarán en el período de Uruchurtu de 1953 a 1966). Al mismo tiempo, entre 1948 y 1949 fueron desalojados por la policía los habitantes de las colonias Cuatro Árboles y La Viga, entre otras. Sólo crecieron sin obstáculos otras colonias como Aviación Civil. El Departamento del D.F. definitivamente, no estaba dispuesto a continuar las políticas expansionistas del pasado e imponía la defensa de la racionalidad económica, aún cuando fuera producto de la especulación privada.⁸⁷

3.1.4.4 Período 1950-1960

Esta década coincide con tres períodos presidenciales (Alemán, 1946-1952; Ruíz Cortines, 1952-1958 y López Mateos, 1958-1964). Estos presidentes siguieron una política de inversión pública, que tuvo como ámbito primordial el mejoramiento la red de carreteras y transportes; la industria siguió con el mismo esquema y el mayor desarrollo se concentró en la Ciudad de México; el crecimiento urbano fue más natural que social⁸⁸, como consecuencia de la reproducción de los adultos jóvenes inmigrados a las ciudades antes de 1950.

Por su parte, el número de industrias en el país siguió aumentando y la Ciudad de México concentraba el 29.9 % del total nacional.⁸⁹

Mientras tanto, la problemática de la vivienda y el reparto de tierras continuó con los esquemas anteriores: la invasión a predios fue la única forma de acceso a una propiedad en las

⁸⁵ *Ibidem*, p. 126.

⁸⁶ *Ibidem*, p. 117.

⁸⁷ *Ibidem*, p. 128.

⁸⁸ Ignacio Kunz y María Elena Cca. *op.cit.*, p. 44.

⁸⁹ Icazurriaga, *op.cit.*, pp. 81-82.

ciudades⁹⁰. Las invasiones ocurrieron más frecuentemente en esta década, cuando se promulgó una prohibición formal sobre cualquier autorización de subdivisiones para población de bajos ingresos dentro del Distrito Federal⁹¹. Además, entre los años 1953 y 1966, se adoptó una política restrictiva hacia la formación de las colonias populares. Uruchurtu⁹² impuso sanciones económicas a la venta ilegal de la tierra. La consecuencia inmediata fue que, al quedar restringidos los mecanismos de venta ilegal de tierra, todos los especuladores inmobiliarios se trasladaron al Estado de México, sobre todo a los terrenos del exlago de Texcoco.⁹³

Por su parte, en cuanto a la construcción de obras públicas durante estos sexenios, se encuentra la ampliación y construcción de La Merced y su nave mayor en 1957⁹⁴. El mercado de Jamaica, por su parte, fue instalado donde antiguamente llegaban los canales de la Viga y de La Merced. La delegación tuvo entonces, un ámbito de influencia regional con la construcción de estos centros de abasto.

Mientras tanto, las colonias Pensador Mexicano, Romero Rubio, Valle Gómez, Janitzio, Popular Rastro, Venustiano Carranza, Felipe Ángeles, Puebla, 7 de Julio, Miguel Hidalgo y Revolución eran abastecidas de agua por el acueducto de Chiconautla.⁹⁵

El aspecto más importante en esta década fue que, al contrario con lo que sucedió en años anteriores en donde la política urbana "soportaba" e incluso "concesionaba" los asentamientos irregulares, en el plazo de los años 50 a los 60 —sobre todo en la era de Uruchurtu— la política a seguir fue la restricción a toda invasión irregular y a las ventas ilegales de suelo.

Los "promotores" inmobiliarios por su parte, no desaprovecharon las concesiones legales existentes en el Estado de México y vieron aquí una buena oportunidad para ampliar su ejercicio comercial, como ya lo cité anteriormente. El crecimiento horizontal de la mancha urbana la cual ya había empezado su proceso de ocupación en los municipios mexiquenses como Naucalpan,

⁹⁰ Con base en este aspecto, puedo citar el ejemplo de la Colonia Caracol, la cual fue vendida (sus espacios) en forma ilícita por un fraccionador, sin dotarla de servicios ni áreas para equipamiento colectivo. La Oficina de Planificación de la Dirección de Obras Públicas del Departamento se negaba a reconocer el asentamiento y a introducir, por lo tanto, los servicios públicos. En 1959, los vecinos señalaron que la carretera de accesos se encontraba "en pésimas condiciones", con "baches y hoyancos por doquier". La instalación del servicio energía eléctrica se estaba pagando a la Compañía Mexicana de Luz y Fuerza Motriz, pero las obras no se habían realizado y la colonia tomaba la energía "del transformador instalado en el último hangar" del aeropuerto. El DDF, repartía agua potable "en condiciones escásimas", no tenían drenaje ni pavimento y en época de lluvias eran "lodazales". En 1961, la mesa directiva de la colonia fue detenida "por delito de fraude y despojo" y al poco tiempo, aún con pruebas documentales fue puesta -la junta- en libertad. Armando Cisneros Sosa, *op. cit.*, p. 170.

⁹¹ Peter Ward, *México, una megaciudad. Producción y reproducción de un medio ambiente (sic) urbano*. México: Patria-Consejo Nacional para la Cultura y las Artes-Alianza, 1991, colección: Los Noventa, p. 200.

⁹² Durante su administración se reanudó la planeación urbana. En 1953, se publicó la tercera Ley de Planificación y se retomó la idea de determinar por decreto los perímetros urbanos. Por lo tanto, volvió a tener importancia la preocupación por el Centro Histórico, factor olvidado desde la época de Cárdenas. Armando Cisneros Sosa, *op. cit.*, p. 149.

⁹³ Véase a Duhau, p. 13 y Peter Ward, p. 69-72

⁹⁴ Armando Cisneros Sosa, *op. cit.*, p. 147. Su nave mayor fue hecha para 3 mil 205 puestos de frutas, verduras y legumbres y su nave menor para cuatrocientos noventa y seis puestos de abarrotes, carnes y pescados. Tuvo además, un anexo para 179 puestos de hojalatería, talabartería y jarciería y, como era costumbre en todos los mercados, se instalaron regaderas colectivas. El nuevo mercado de La Merced afianzó el papel que esta zona jugaba para la ciudad desde la época colonial. Único centro de abasto. La Merced vivía sus mejores años, integrando en 53 manzanas un conjunto de unidades comerciales. En el lado Norte contaba con los mercados de Mixcalco y Abelardo Rodríguez y en el sur, con el mercado de Fray Servando. Era este un sistema de mercados dentro de la estructura antigua de la ciudad. A La Merced acudían diariamente los comerciantes de tiendas y mercados pequeños, así como los pobladores que buscaban un ahorro en sus gastos.

⁹⁵ *Ibidem*, p. 142.

Tlaneplantla y Nezahualcóyotl, fue utilizado por los especuladores para generar una urbanización masiva en la periferia de la ciudad.

Puede decirse entonces que, para los años 50 y 60, el territorio de la delegación ya se había ocupado en su gran mayoría. Únicamente quedaban los espacios que habían sido encerrados entre el aeropuerto y el Estado de México: los Arenales y El Caracol, los cuales ya se habían iniciado en el proceso de consolidación.

De esta manera, puedo resumir a continuación, el crecimiento espacial de la delegación por colonias, las cuales se formaron en su mayoría, durante el período comprendido entre finales del siglo XIX y los primeros 50 años del siglo XX.

Colonia	Fundación y procesos que les dieron origen
1° de Mayo ⁹⁶	Uso anterior: los terrenos donde existe hoy esta colonia, se utilizaban como tiraderos de basura entre zonas inundadas aún por aguas del Lago de Texcoco. Factores de crecimiento en la colonia: la necesidad de efectuar un desalojo por las autoridades del Departamento del Distrito Federal en el pueblo de Tacuba, ocasionó el asentamiento de esa población en este nuevo barrio. Las primeras construcciones hechas en la colonia: las primeras casas se construyeron sobre la calle de José Stalin. Comunicación con el centro de la ciudad: se efectuaba a través de la Calzada del Peñón mediante el tranvía que corría al centro de la Ciudad de México. Tipo de asentamiento: Expropiación y regularización por parte del DDF.
20 de Noviembre porciones Sur y Norte	Fundación: 1947, pero desde 1930 ya existían asentamientos humanos irregulares. Factores de crecimiento en la colonia: a raíz de los tendidos de las vías del FFCC Hidalgo en esta zona en 1930, se inició el poblamiento. Se efectuó después una unificación de los habitantes de ese sector en 1947. El 20 de noviembre el Departamento del Distrito Federal seccionó dicho sector en otras colonias o barrios: 20 de Noviembre porciones Norte y Sur, respectivamente. Tipo de asentamiento: Invasión.
24 de Abril	Fundación: 1938. Factores de crecimiento en la colonia: los inquilinos de una vecindad ubicada en San Antonio Abad y Lorenzo Boturini, tenían problemas con el dueño del inmueble y con una líderesa, esto provocó que los inquilinos buscaran apoyo, y García Adalid inició la expropiación, logrando así, que el gobierno comprara y luego vendiera a los inquilinos. En esa época, el regente Rojo Gómez permutó concediendo al gobierno 87,000 metros en los terrenos que pertenecían a la colonia Aeronáutica Militar, creándose entonces, la colonia que alojó a 100 familias. Tipo de asentamiento: Expropiación y regularización por parte del DDF.
7 de Julio	Fundación: 1943. Estos terrenos eran propiedad del gobierno federal por estar comprendidos dentro del derecho de vía del antiguo FFCC de San Lázaro. Los colonos que fundaron esta colonia tuvieron su asentamiento inicial en el terreno denominado La Cuchilla. Factores de crecimiento en la colonia: en el período de Miguel Alemán, se les vendieron a los colonos los lotes que actualmente ocupan a razón de \$8.50 el metro cuadrado, dentro del inicio de los programas de vivienda popular del Departamento del Distrito Federal. Fue el 7 de julio de 1948, cuando tomaron posesión los colonos de sus lotes. Tipo de asentamiento: Expropiación y regularización por parte del DDF.

⁹⁶ Al finalizar la década de los 30, la Ciudad de México llegaba en su parte noreste hasta el Rastro.

Colonia	Fundación y procesos que les dieron origen
Aeronáutica Militar	<p>Fundación: su origen se debe al deseo de construir una unidad habitacional para los militares. Se dio entonces, la construcción en el periodo de Cárdenas y consistió en dar lotes según el grado alcanzado, esto es, según la jerarquía militar. Factores de crecimiento en la colonia: en virtud de que tales lotes les eran dados sin ningún documento que acreditara su propiedad, los beneficiados con el otorgamiento de los lotes no quisieron que se les regularizara y consiguieron su venta con valor de \$16.50 el metro cuadrado. Esta venta les daba el título de propietarios y, por consiguiente, el derecho a enajenarlos cuando creyeran conveniente. Tipo de asentamiento: Fraccionamiento.</p>
Alvaro Obregón	<p>Factores de crecimiento en la colonia: en el año de 1929, se inició la desmantelación de las vías del FFCC de Río Frio y asimismo, el Departamento del Distrito Federal inició la venta de los terrenos de esta zona. Se dio preferencia a los agentes de la policía uniformados y bomberos lo que trajo como consecuencia que, esta colonia inicialmente se denominara con el nombre de "Trabajadores Municipales". Tipo de asentamiento: Fraccionamiento por parte del DDF.</p>
Ampliación 20 de Noviembre	<p>Factores de crecimiento en la colonia: los primeros habitantes de la colonia se ubicaron en la parte posterior del Rastro de la ciudad. En 1948⁹⁷ se requirió la ampliación del Rastro para la instalación de hornos crematorios ocasionando desalojos de 20 familias que fueron reinstaladas en los llanos de La Vaquita. Originalmente, estas familias ocuparon sólo tres manzanas a las que se les anexaron dos más de la colonia Morelos. Infraestructura urbana: parque deportivo Ing. Eduardo Molina y la cárcel de las prostitutas de la ciudad. Tipo de asentamiento: Expropiación y regularización por parte del DDF.</p>
Ampliación Aviación ⁹⁸	<p>Factores de crecimiento en la colonia: en 1913, Farjat lotificó y vendió sin los servicios indispensables, por lo que sus habitantes gestionaron la dotación de alumbrado público en 1965, del agua potable en 1967 y del drenaje en 1968. Debido a los problemas de la irregularidad de la tenencia de la tierra, el Departamento del Distrito Federal, expropió en 1970 los terrenos adjudicando los títulos de propietario a los habitantes y de los derechos. Tipo de asentamiento: Expropiación y regularización por parte del DDF.</p>

⁹⁷ En ese año azotó al país la fiebre aftosa.

⁹⁸ Pertenecían estos terrenos al Rancho de Guadalupe, entre las avenidas Zaragoza, Río Churubusco y Simón Audenard.

Colonia	Fundación y procesos que les dieron origen
Ampliación Michoacana	Fundación: 1936. Uso anterior: los terrenos de esta ampliación formaban parte de la Hacienda de la Vaquita. Factores de crecimiento en la colonia: en 1947, un grupo de colonos dirigidos por Raymundo López se asentó irregularmente en este lugar, hasta su normalización en 1950. Las primeras construcciones hechas en la colonia: fueron sobre las calles de Eduardo Molina, Canal del Norte y Plomeros. Comunicación con la ciudad: se realizaba a través de camiones y tranvías que circulaban por el Canal del Norte. Tipo de asentamiento: Invasión y posteriormente expropiación y regularización por parte del DDF.
Ampliación Venustiano Carranza	Fundación: 1947. Al igual que las colonias 20 de Noviembre Norte y Sur, el fraccionamiento de éstas originó a su vez, varias colonias entre las cuales se encuentra la Ampliación Venustiano Carranza. Tipo de asentamiento: Expropiación y regularización por parte del DDF.
Águiles Serdán ⁹⁹	Fundación: inicios de los años 50. Las primeras construcciones hechas en la colonia: en 1952, se lotificó y se vendió esta propiedad privada para dar lugar a la construcción de las primeras casas sobre las calles de Coronas, Dinares y Transval. Comunicación de la colonia con la ciudad: se establecía mediante el tren que corría del Peñón al Zócalo. Infraestructura urbana: de 1956 a 1958, se instaló el agua, drenaje y luz. De 1961 a 1962 se pavimentó la colonia. Parte del abastecimiento de verduras provenían de las parcelas agrícolas de la ribera norte del Río de Consulado. De la infraestructura construida (1968), destacan las escuelas y el mercado ubicado en Dinares, Bolívars, Puerto Arturo y Pekín. Tipo de asentamiento: Fraccionamiento fraudulento.
Arenal 1ª, 2ª, 3ª y 4ª Secciones	Fundación: 1945 fue el inicio del desarrollo de la colonia El Arenal, en la que sus primeros pobladores ocurrieron a ésta mediante la invasión de los terrenos ¹⁰⁰ que la integraron, y los cuales eran propiedad del señor José Farjat. Factores de crecimiento en la colonia: su aislamiento proviene de la localización del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México que sirvió de barrera urbana. En 1959, este centro de población quedó declarado como colonia en el Registro Público de la Propiedad. En 1966, la extensión territorial conocida con el nombre de colonia Arenal, se dividió en 4 secciones que hoy se conocen como: Arenal, 1ª, 2ª, 3ª y 4ª Secciones respectivamente. Tipo de asentamiento: Invasión y posteriormente expropiación y regularización por parte del DDF.

⁹⁹ Al principio de la década de los años 50, los terrenos que hoy ocupa la colonia, localizados a la margen sur del Río Consulado se encontraban baldíos y fangosos.

¹⁰⁰ Los terrenos sobre los cuales se asienta las actuales colonias, formaban parte del Vaso de Texcoco, de allí sus condiciones de salinidad.

CAPÍTULO III. FACTORES DETERMINANTES EN EL

USO DEL SUELO EN VENUSTIANO CARRANZA

Colonia	Fundación y procesos que les dieron origen
Artes Gráficas	Factores de crecimiento en la colonia: en 1910, se le conocía como "La Resurrección", en esta época, la mayor parte de la colonia se encontraba formada por la "Quinta Elsa", una hacienda que tenía largos tramos de carrizales cubriendo una inmensa huerta. La parte restante de su extensión consistía en grandes llanos, no destinados a un fin determinado. Tipo de asentamiento: Fraccionamiento fraudulento.
Aviación Civil ¹⁰¹	Factores de crecimiento en la colonia: José Farjat Kuri fraccionó en forma irregular, a partir del año 1940 al 45, se dio origen a los asentamientos humanos denominados Aviación Civil, Caracol y tres de las cuatro secciones del Arenal. Infraestructura urbana: a partir de 1955 se iniciaron las primeras obras de infraestructura como es la introducción de agua potable drenaje, algunas banquetas y la pavimentación de la calle Augusto Limberg. Tipo de asentamiento: Fraccionamiento fraudulento.
Azteca	Fundación: los primeros asentamientos los llevaron a cabo los obreros de la fábrica de loza "El Ánfora", que se encuentra en la colonia vecina hacia el sur. Los militares posteriormente dueños de los terrenos, organizaron una junta de colonos y lograron la autorización en 1937 del fraccionamiento, así como la regularización de lotes y construcciones. Infraestructura urbana: llegó en 1940 con la instalación de la red de agua potable con tomas domiciliarias. En 1942, se logró la construcción de banquetas. En 1945, el alumbrado público. En 1948, la red de alcantarillado y drenaje. En 1952, la pavimentación. Tipo de asentamiento: Fraccionamiento.
Caracol	Fundación: a principios del año 1946, en terrenos del señor Farjat. Factores de crecimiento en la colonia: los primeros pobladores de esta colonia adquirieron los terrenos que hoy ocupan mediante un contrato de compraventa celebrado con Farjat. Infraestructura urbana: durante el periodo 53-54, se inició la gestión de los servicios educativos construyéndose en esta época la primera escuela primaria e instalándose los servicios de luz, agua y drenaje durante 1960. Fraccionamiento fraudulento.
Cuatro Árboles	Fundación: en 1940 los predios de esta colonia estaban cubiertos por las aguas del Lago de Texcoco. Cinco años más tarde, Teresa Gaminde propietaria, lotificó y vendió. Factores de crecimiento en la colonia: las primeras casas de adobe se construyeron sobre la actual calle de Bienes Nacionales. En 1947, se construyó el balneario Bahía, debido a los pozos con agua sulfurosa de la zona. Dentro de los primeros pobladores fueron considerables los inmigrantes del Estado de Oaxaca. Comunicación de la colonia con la ciudad: se efectuó a través de la Calzada Ignacio Zaragoza por donde corría el tren que comunicaba a la capital con las ciudades de Puebla y Oaxaca. Tipo de asentamiento: Fraccionamiento fraudulento.

¹⁰¹ Formaba parte de los ranchos Guadalupe y Arenal.

CAPÍTULO III. FACTORES DETERMINANTES EN EL

USO DEL SUELO EN VENUSTIANO CARRANZA

Colonia	Fundación y procesos que les dieron origen
Carmona Damián	<p>Fundación: 1938, por el teniente coronel Marcos Gómez Ortiz. Factores de crecimiento en la colonia: originalmente la colonia fue poblada por revolucionarios retirados. Posteriormente, el Departamento del Distrito Federal expropió los terrenos y otorgó los títulos de propiedad a los pobladores. Tipo de asentamiento: Expropiación y regularización por parte del DDF.</p>
El Parque	<p>Fundación: a principios de los 40, estos terrenos estaban baldíos en su totalidad. En 1948 el Banco Hipotecario y de Obras Públicas urbanizó y construyó este fraccionamiento. Factores de crecimiento en la colonia: la zona en un inicio se dividió, constituyéndose así, la colonia Beatriz Zimbrón de Velasco, cuya limitación era de Zoquipa a Boturini, la colonia El Parque localizada de Boturini en adelante y, finalmente, el barrio de la Perseverancia localizado entre la prolongación de Lucas Alamán y Zoquipa, que posteriormente cambia su nombre a Ampliación Morazán. Actualmente, las colonias mencionadas, se agrupan para formar el barrio El Parque. Fraccionamiento por parte del DDF.</p>
Emilio Carranza	<p>Fundación: los terrenos que actualmente ocupa la colonia formaron parte de los llanos de Hacienda La Vaquita (propiedad privada) y que fueron abandonados hasta el principio de los años 30 cuando se fraccionaron y vendieron. Factor de crecimiento de la colonia: hasta 1940 cuando los lotes empezaron a ser utilizados para la edificación de casas modestas que generaron posteriormente la traza de Inguarán, Canal del Norte y de Circunvalación. Comunicación con el centro: se realizaba a través de las avenidas mencionadas anteriormente, así como de la importante línea del tranvía Azcapotzalco-La Villa-Rastro que corría a lo largo del Canal del Norte. Factor de crecimiento de la colonia: está ligada a los dos polos de desarrollo más importantes que generaron los asentamientos humanos y que fueron el Rastro y el FFCC Hidalgo. Tipo de asentamiento: Fraccionamiento fraudulento.</p>
Federal	<p>Fundación: el 5 de enero de 1925 se firmaron las escrituras en donde el gobierno federal representado por el director de Bienes Nacionales, vendía el predio denominado Cuatro Árboles a un grupo de empleados federales. Así culmina la idea promovida por el Secretario de Gobernación quien promovió la realización de un programa para dotar de terrenos y vivienda a los empleados federales. Infraestructura urbana: la urbanización llegó en 1955 con la dotación de servicios. Tipo de asentamiento: Fraccionamiento por parte del DDF.</p>
Felipe Ángeles	<p>Fundación: 1940. 1as. Construcciones o asentamientos: se localizaron en los terrenos perimetrales al Rastro de la ciudad. Propietarios de los predios: El Departamento del Distrito Federal adquirió los terrenos de este barrio y por su conducto se vendieron los lotes a los colonos (costó \$2.45 el metro cuadrado). Factor de crecimiento de la colonia: las primeras construcciones se edificaron a lo largo de la calle actual de Platino, con lo que se inició la conformación de su traza actual. La demolición del edificio del antiguo rastro se aprovechó el terreno para las instalaciones educativas. Tipo de asentamiento: Expropiación y regularización por parte del DDF.</p>

CAPÍTULO III. FACTORES DETERMINANTES EN EL

USO DEL SUELO EN VENUSTIANO CARRANZA

Colonia	Fundación y procesos que les dieron origen
Gómez Farías	<p>Fundación: fraccionamiento de los predios en 1940. Factores de crecimiento en la colonia: el fraccionamiento fue hecho en forma irregular, debido a que las personas que se ostentaban como dueños de los predios iniciaron la venta de los lotes. El gobierno intervino y se formó la compañía fraccionadora Gómez Farías. En este tiempo, la colonia carecía de la totalidad de los servicios públicos. Infraestructura urbana: el Departamento del Distrito Federal proporcionaba agua mediante pipas, la luz desde Bulevar Puerto Aéreo por medio de instalaciones irregulares. En 1948, debido a la unificación de los esfuerzos de las colonias Ignacio Zaragoza, Puebla, y Gómez Farías se construyó la Avenida 8, que dio origen al servicio urbano de esta última colonia. La urbanización total por parte del Departamento del Distrito Federal llegó hasta 1958. Tipo de asentamiento: Fraccionamiento fraudulento y posteriormente expropiación y regularización por parte del DDF.</p>
Ignacio Zaragoza Poniente y Oriente	<p>Fundación: entre los años 1946 y 1947. Factores de crecimiento en la colonia: fraccionada por Alejandro Romero, quien le dio el nombre debido a la cercanía de la carretera a Puebla. Infraestructura urbana: la introducción de servicios se inició a partir de 1954, siendo concluidos en 1958, en cooperación con la comunidad de la vecina colonia Gómez Farías, se construyó la Avenida 8, a fin de que pudiese transitar el primer camión del servicio público. Por razones administrativas, la colonia ha sido dividida geográficamente en Oriente y Poniente, ubicándose su deslinde a lo largo de la calle 37. Tipo de asentamiento: Fraccionamiento fraudulento.</p>
Jamaica	<p>Factores de crecimiento en la colonia: los primeros asentamientos de esta colonia se localizaron en la calle de Rancho de la Cruz. Esta calle se consideraba como rancho. Después pasó a ser parte de la delegación Venustiano Carranza con el nombre "de la Cruz". En los modestos templos del siglo XVI y XVIII y cuyos libros capitulares de ambas iglesias, fechados el 3 de marzo de 1722, aparece Jamaica, estando ubicado el Rancho de la Cruz que se informa ya existía desde hace más de 100 años. Consecuentemente, fue dicha calle, al igual que las instalaciones efectuadas en 1912, donde se construyó un puente, un embarcadero y un mercado, los que originaron el crecimiento urbano de esta colonia. Tipo de asentamiento: expropiación y regularización por parte del DDF.</p>
Janitzio	<p>Fundación: los asentamientos humanos de esta colonia tienen su origen en 1943. Las primeras construcciones hechas en la colonia: en 1945 se inició la construcción de las primeras casas habitación. Tenencia anterior: era en parte, de uso ejidal y la parte restante se utilizaba como campos deportivos. Factores de crecimiento en la colonia: en el período de Lázaro Cárdenas, se expropió el predio, motivándose entonces, el fraccionamiento que dio origen a la adquisición de predios por parte de personas de bajos recursos. Infraestructura urbana: el proceso de urbanización se inició en los años de 1948 y 1949. Tipo de asentamiento: Expropiación y regularización por parte del DDF.</p>

Colonia	Fundación y procesos que les dieron origen
Jardín Balbuena	Factores de crecimiento en la colonia: el antiguo aeropuerto militar tuvo un considerable aumento de tránsito aéreo, lo que trajo como consecuencia que la ubicación del mismo se considerara inconveniente. Por esta razón se trasladó y los terrenos que ocupara irregularmente fueron fraccionados en buena parte por la Compañía de Terrenos Mexicanos, S.A., para constituir lo que es hoy la Jardín Balbuena, que al principio se pobló con habitaciones unifamiliares de buena calidad. Posteriormente, los terrenos del antiguo aeropuerto fueron destinados a formar el conjunto habitacional Kennedy. Tipo de asentamiento: Fraccionamiento privado.
Juan Polainas ¹⁰²	Con motivo de la construcción de la sede del Poder Legislativo, se hizo necesario para resolver la vialidad, desalojar a sus habitantes, que eran mayoritariamente de provincia y vivían en vecindades totalmente derruidas. Se les indemnizó y a la mayoría se les reubicó en un fraccionamiento propiedad de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. Tipo de asentamiento: Expropiación del DDF e indemnización a los colonos.
López Mateos	Factores de crecimiento en la colonia: se inició como asentamiento irregular carente de servicios, ostentándose en esa época de 1960 como propietario de los terrenos el fraccionador Alejandro Romero. Fue regularizado mediante el decreto de expropiación en 1914, con el que los terrenos pasaron a ser propiedad del Departamento del Distrito Federal, que a su vez, los enajenó a sus poseedores. Tipo de asentamiento: Fraccionamiento fraudulento y posteriormente expropiación y regularización por parte del DDF.
Lorenzo Boturini	Fundación: 1947. Factores de crecimiento en la colonia: Juan Morroco, la vendió como un fraccionamiento, motivado por el hecho de estar despoblada la zona y la gente la utilizaba como basurero. Tipo de asentamiento: Expropiación y regularización por parte del DDF.
Merced Balbuena	Fundación: en 1905, se inició la construcción de las primeras casas que dieron origen a los primeros asentamientos humanos de la colonia. Factores de crecimiento en la colonia: en la calle Oriente 30, existió una casa que era ocupada como mercado, ya que desde la misma se lograba una vista panorámica de la Ciudad de México. En el centro de la colonia existía un lago, que durante los fines de semana era visitado, el cual, a su vez, era utilizado para el transporte de verduras que traían de las chinampas de Xochimilco a La Merced. Tipo de asentamiento: Fraccionamiento fraudulento.
Michoacana	Fundación: 1936. Uso anterior: los terrenos formaban parte de la Hacienda de la Vaquita. Factores de crecimiento en la colonia: en 1947, un grupo de colonos dirigidos por Raymundo López se asentó irregularmente en este lugar, hasta su normalización en 1950. Las primeras construcciones hechas en la colonia: fueron sobre las calles de Eduardo Molina, Canal del Norte y Plomeros. Comunicación con la ciudad: se realizaba a través de camiones y tranvías que circulaban por el Canal del Norte. Tipo de asentamiento: Invasión.

¹⁰² Fue uno de los asentamientos más antiguos de la delegación. En su origen su superficie escasamente ocupaba un kilómetro cuadrado, habiéndose ubicado junto a él la célebre Escuela de Tiro. Hoy, esta colonia no existe y sobre lo que fueran sus terrenos se encuentra construido el Palacio Legislativo

Colonia	Fundación y procesos que les dieron origen
Miguel Hidalgo	Factores de crecimiento en la colonia: los predios en que hoy se asienta la colonia fueron fraccionados por Javier Maure después de la Revolución Mexicana y quien vendería después con el nombre de "Fraccionamiento Penitenciaria Sur o Llanos de San Lázaro". En 1928, se construyó el Canal de San Lázaro que corría por lo que hoy es Eduardo Molina. En 1929, se construyó un tercer canal sobre Rueda Quijano, quedando el fraccionamiento encerrado y propiciando la creación de un refugio de malvivientes. Infraestructura urbana: desaparecido el Canal de San Lázaro, se constituyó por iniciativa de la Oficina de Colonias la Junta de Mejoras, instalándose la luz en 1938, el agua potable en 1942, y el pavimento y banquetas en 1964. Tipo de asentamiento: Fraccionamiento fraudulento.
Moctezuma Sección 1ª	Factores de crecimiento en la colonia: la colonia fue fraccionada contando con el correspondiente permiso del H. Ayuntamiento de la Ciudad de México, en 1920-21, basándose en un plano urbanístico en donde se contempla la evolución de crecimiento de esta zona. Infraestructura urbana: en sus inicios sólo contó con agua y drenaje, sus calles eran empedradas. Posteriormente, éstas se fueron sustituyendo por asfalto y en 1955, la calle Vidal Chaire, que era la última en permanecer empedrada, fue pavimentada. Tipo de asentamiento: Fraccionamiento fraudulento.
Moctezuma Sección Norte* 2ª ¹⁰³	*Factores de crecimiento en la colonia: los principales impulsores del desarrollo de esta colonia fueron la Hacienda del Peñón de los Baños, así como el FFCC que corría sobre la actual avenida Oceanía, para comunicar con la estación del FFCC en San Lázaro y el centro de la Ciudad de México. La facilidad de comunicación ferroviaria propició el desarrollo industrial a lo largo de la avenida Oceanía. Finalmente, el establecimiento del Aeropuerto Internacional, así como la propia demanda de la ciudad definieron a esta colonia como una de las extensas y populosas de la capital. Tipo de asentamiento: Fraccionamiento fraudulento.
Moctezuma Sección Sur** 2ª	**Fundación: esta colonia empezó a fraccionarse en el año de 1935. Factores de crecimiento en la colonia: el fraccionamiento de dicha colonia fue realizado por una compañía denominada "Colonia Moctezuma, S.A.", que la dotó de los servicios necesarios. Comunicación con el centro de la ciudad: se efectuaba a través de los circuitos de trolebuses Azcapotzalco-Aeropuerto y el tranvía que corría del Peñón al Zócalo. El agua que provenía del manantial de San Gregorio a Xochimilco, así como los cinco minutos necesarios para llegar al zócalo de la ciudad se utilizaron como eficiente propaganda del fraccionamiento. **Posteriormente, fueron construidos la Escuela Secundaria 40, el Mercado Moctezuma, el Hospital Infantil y el Deportivo Moctezuma sobre los terrenos donados por los fraccionadores para este fin, de los cuales en un momento pretendió apropiarse un grupo de millonarios a los que se opusieron los propios habitantes de la colonia. Tipo de asentamiento: Fraccionamiento fraudulento.

¹⁰³ En la década de los 40, los terrenos que actualmente ocupan la Segunda Sección Norte de la colonia Moctezuma eran terrenos baldíos cruzados por canales.

Colonia	Fundación y procesos que les dieron origen
Morelos ¹⁰⁴	<p>Fundación: 1886. Factor de crecimiento: el 28 de diciembre de 1889, se celebró un contrato entre el Ejecutivo Federal y el Sr. Carlos David para el establecimiento de una o más colonias en la parte oriental de la Ciudad de México, quedando los terrenos comprendidos entre las garitas de Peralvillo y San Lázaro, la Penitenciaría y el Peñón de los Baños cuya autorización se publicó el 13 de diciembre de 1889. Posteriormente, en 1893, el señor Antonio B. de Laura solicitó al H. Ayuntamiento en escrito fechado el 19 de enero del mismo año, permiso para iniciar la ampliación de la colonia, lo que significó el crecimiento de la misma hacia el norte. Factores de crecimiento en la colonia: en 20 años a partir de su fundación, la colonia se pobló rápidamente, contrariamente a la dotación de servicios. Infraestructura urbana: a partir del 19 de octubre de 1912 en que se firmó el contrato para saneamiento en la zona, se comenzaron a introducir los servicios de alcantarillado y agua potable, los cuales estuvieron terminados en 1914. Tipo de asentamiento: Fraccionamiento.</p>
Nicolás Bravo	<p>Fundación: el barrio inició su poblamiento en 1925. Originalmente se localizaba en un islote rodeado de lagunas. Propietario de los predios: el Sr. Paulino Ortega, quien fraccionó y urbanizó en forma rústica (pavimento de piedra, sin agua, drenaje ni alumbrado público). Comunicación con el centro de la ciudad: se efectuaba mediante el tranvía que corría a través de la calle del Cobre. Infraestructura urbana: el alumbrado público fue la primera obra pública en 1938; posteriormente en 1942, se pavimentó y en 1944 se instaló el agua potable. Factor de crecimiento de la colonia: debido a su proximidad con el Rastro, así como a la estación del FFCC Hidalgo, se instaló en la colonia una serie de industrias para el procesamiento de las pieles de los que a la fecha (1981), todavía se conservan La Temola, Liberty, y Universal. Tipo de asentamiento: Fraccionamiento fraudulento.</p>
Penitenciaría	<p>Fundación: 1895, año en que se inició la construcción del edificio de la Penitenciaría del Distrito Federal y que estuviera ubicada hasta hace pocos años entre las calles de Albañiles y Héroes de Nacoziari. Factores de crecimiento en la colonia: en 1900 se terminó el edificio y en las calles de FFCC de Cintura y Penitenciaría, se efectuaban los traslados de los reos en carros del ferrocarril. Posteriormente, con la reforma penitenciaria, se construyeron en 1975 los nuevos reclusorios de la Ciudad de México a donde se trasladó la población penal. En la actualidad el edificio es el Archivo General de la Nación. Tipo de asentamiento: Expropiación y regularización por parte del DDF.</p>

¹⁰⁴ La expansión de la metrópoli se inició a partir de la segunda mitad del siglo XIX, siendo la colonia Morelos conocida también como "De la Bolsa", la primera en formarse (administrativamente y no como barrio) en la Delegación Venustiano Carranza. De acuerdo a documentos existentes en el Archivo del Ex Ayuntamiento de la Municipalidad de México, esta colonia se proyectó en 1886, quedando ubicado el predio entre la Avenida de La Bolsa, hoy Av. del Trabajo y la Calzada Circunvalación.

CAPÍTULO III. FACTORES DETERMINANTES EN EL

USO DEL SUELO EN VENUSTIANO CARRANZA

Colonia	Fundación y procesos que les dieron origen
Pensador Mexicano	Factores de crecimiento en la colonia: dentro de la colonia fue construido un balneario por Romero Rubio (suegro de Porfirio Díaz), además de la existencia de la Iglesia del Peñón construida en el S. XVIII, factores que constituyeron los principales polos de atracción a la colonia. Fraccionamiento fraudulento.
Peñón de los Baños	Factores de crecimiento en la colonia: la aviación civil formalizó su actividad en 1930 con la construcción del Puerto Central Aéreo, lo que fue determinante para la atracción hacia colonia de nuevos habitantes. Tipo de asentamiento: Fraccionamiento fraudulento
Popular Rastro	Fundación: fue autorizada primeramente por la Secretaría de Fomento, luego por el gobierno del Distrito Federal y finalmente, por el Ayuntamiento de México el 28 de diciembre de 1889. Concesión otorgada a: Carlos David de Gheest. Infraestructura urbana: el 4 de abril de 1907, se celebró el contrato para la introducción de los servicios públicos los cuales se terminaron el 14 de enero de 1914. Antiguos límites: el Río de Consulado, el Gran Cañal de Desagüe, el Canal del Norte y la Estación del Noroeste. Tipo de asentamiento: En un inicio, fraccionamiento fraudulento y posteriormente, expropiación y regularización por parte del DDF.
Progresista	Fundación: al igual que la Azteca, los asentamientos se realizaron entre los años 1933 y 1934. Factores de crecimiento en la colonia: inicialmente, la colonia se conocía como Ánfora. Para el año 1938, se inició la unificación de los habitantes del sector, lo que originó que los colonos se dividieran en dos grupos debido a que la calle de Albañiles divide la superficie de la colonia en 2 fracciones. De lo anterior, se efectuó la entrega de los contratos de compraventa otorgada por el Departamento del Distrito Federal y en 1942, se inició el pago de los terrenos. Tipo de asentamiento: Expropiación y regularización por parte del DDF.
Puebla	Factores de crecimiento en la colonia: en un principio era patrimonio ejidal de Iztapalapa, posteriormente, en noviembre de 1948, los señores Callen y Camandurán, promovieron su venta. En 1955, Ruíz Cortínez en el Diario Oficial de la Federación decretó la regularización y la adquisición de éstos terrenos. Tipo de asentamiento: En un inicio, fraccionamiento fraudulento y posteriormente, expropiación y regularización por parte del DDF.
Pueblo Magdalena Mixhuca	Factores de crecimiento en la colonia: durante la época de la Colonia fue un pueblo agrícola que cultivaba sobre chinampas para abastecer a la Ciudad de México, de ahí su relación con la zona vecina de Jamaica, en donde se vendían todos los productos. Desecada el área en 1850 y ante la demanda de tierras urbanizadas, las actividades de los habitantes de la zona cambiaron de campesinos a obreros y prestadores de servicios. Finalmente, en el periodo de Ruíz Cortínez, se expropiaron los últimos potreros de la Magdalena, destinándolos a la ciudad deportiva, dentro de una traza de moderna urbanización, se destaca el tejido urbano original del pueblo antiguo. Tipo de asentamiento: Fraccionamiento y posteriormente, incorporación, expropiación y regularización por parte del DDF.

CAPÍTULO III. FACTORES DETERMINANTES EN EL

USO DEL SUELO EN VENUSTIANO CARRANZA

Colonia	Fundación y procesos que les dieron origen
Quinto Tramo ¹⁰⁵ de Noviembre	Fundación: 1935, pero se constituyó hasta 1947 por el Departamento del Distrito Federal. Las primeras construcciones hechas en la colonia: se construyeron sus primeras casas de adobe, madera y láminas sobre las calles de Eduardo Molina y Hortelanos por las cuales se cruzaba al margen norte del Río de Consulado a través de un puente de madera. Comunicación con la ciudad: a través de la línea número 15 de camiones de Peralvillo-La Viga con la terminal en el cruce de Eduardo Molina y Canal del Norte, así como a través del tranvía que comunicaba el Zócalo con el Rastro de la ciudad ubicado en la colonia vecina. Tipo de asentamiento: Fraccionamiento fraudulento.
Revolución	Fundación: 1938, se inician los asentamientos sobre terrenos baldíos propiedad del Departamento del Distrito Federal. Factores de crecimiento en la colonia: es el propio Departamento del DF, quien otorga título de propiedad. Las primeras construcciones hechas en la colonia: a finales del año 1938, se inician las primeras obras y fue hasta 10 años después cuando se inició el proceso de dotación de servicios públicos. Infraestructura urbana: los servicios públicos quedaron integrados en 1963. Tipo de asentamiento: Invasión y posteriormente, regularización por parte del DDF.
Romero Rubio ¹⁰⁶	Fundación: fue autorizada el 17 de mayo de 1907. Beneficiario de la concesión: Carlos Rivas. Factores de crecimiento en la colonia: esta colonia se formó en los terrenos pertenecientes al Peñón de los Baños, entre el Gran Canal de San Lázaro. Al inicio de la construcción de la colonia se estipuló el contrato de edificación de 1,000 casas por parte de Rivas, cuyos costos eran de 3 categorías: 1ª. \$2,000.00; 2ª. 1,500.00 y 3ª. 1,000.00. El motivo primordial de la construcción de esas casas, bajo la inspección del Consejo Superior de Gobierno del Distrito Federal, era venderlas o arrendarlas a personas de recursos limitados considerándose además el aumento natural de la población. Tipo de asentamiento: Fraccionamiento fraudulento.
Santa Cruz Aviación	Fundación: los primeros pobladores de la colonia llegaron aquí al iniciarse el siglo XX, su lugar de origen era el Pueblo del Peñón de los Baños. Factores de crecimiento en la colonia: el motivo por el cual emigraron aquí fue fundamentalmente provocado porque sus actividades: la pesca, la caza y la agricultura se desarrollaban a las orillas del Lago de Texcoco y les proporcionaba productos que comerciaban en el barrio de la Candelaria de los Patos; ellos requerían de una comunicación más directa con dicho centro de comercialización, la cual se realizaba a través de la Calzada Ignacio Zaragoza. Fraccionamiento fraudulento.

¹⁰⁵ Se ubicaba el barrio sobre terrenos baldíos a largo del margen de Río de Consulado en los años 30 (el límite de la ciudad de México llegaba al antiguo Rastro).

¹⁰⁶ La desecación del Lago de Texcoco ocurrida a principios del presente siglo, motivó el nacimiento de algunas colonias, siendo ésta una de las primeras en autorizarse su construcción.

Colonia	Fundación y procesos que les dieron origen
Sevilla	Factores de crecimiento en la colonia: eran, los terrenos alfalfares, propiedad del señor Joaquín Muztula -español- los vendió al señor Barrios, quien a su vez fue el fraccionador. Las familias fundadoras fueron: Urrutia, Varela, Gasca, Hidalgo. El señor Frisz (alemán) montó una empacadora de embutidos en la calle de Compás. Dentro de la colonia se localizaba la radiodifusora XENC. Tipo de asentamiento: Fraccionamiento fraudulento.
Simón Bolívar	Fundación: 1938. Propietario de los predios: General Macario Navarro y parte de la Hacienda de Aragón, a su vez, estos terrenos eran utilizados como campos de equitación del ejército, como campos de beisbol y una parte como estación de la línea de camiones Niño-Perdido-Alamos. Las primeras construcciones hechas en la colonia: en 1942 se efectuó el proceso de compraventa de los predios por el Departamento del Distrito Federal y se inició la construcción de las primeras casas habitación de la colonia. Infraestructura urbana: dotación de servicios se inició en 1942 con la primera toma de agua y el año siguiente con la conexión de luz y construcción del drenaje. En 1940 se iniciaron los asentamientos humanos. Sus primeros habitantes fueron gentes de escasos recursos que invadieron estos terrenos. Uso anterior: eran utilizados estos predios como campos deportivos y como de operación del Ejército Nacional. Las primeras construcciones hechas en la colonia: tuvieron su origen a principios de 1948. Infraestructura urbana: en 1948 y se terminaron las instalaciones de los servicios públicos en 1952. Tipo de asentamiento: Invasión y fraccionamiento fraudulento.
Tres Mosqueteros	Fundación: los asentamientos humanos que dieron origen a la constitución de esta colonia datan de 1933, año durante el cual un grupo de simpatizantes de Cárdenas decidió fijar su residencia. Tipo de asentamiento: Invasión.
Valle Gómez	Fundación: en el comienzo del siglo XX. Principal generador del desarrollo urbano: el FFCC Hidalgo que comunicaba a la ciudad de Pachuca con la capital de la República. El paso de la vía limitó al barrio por el oeste. Las primeras construcciones hechas en la colonia: sobre la calle de Santa Rosa que fue paso para el cruce de Río Consulado, el cual fue barrera natural que limitó el crecimiento de la ciudad. En 1943 su desbordamiento inundó las riberas sobre las que se estructuraba el barrio ocasionando destrozos. Comunicación del barrio con el centro de la ciudad: la calle Santa Rosa era la comunicación con el centro a través del tranvía que corría por la calle del Cobre para comunicar el Rastro con la Glorieta de Peralvillo y Jamaica. Factor de crecimiento de la colonia: desarrollo de las avenidas Inguarán, Av. FFCC Hidalgo y el entubamiento y urbanización del Río Consulado. Tipo de asentamiento: Invasión y fraccionamiento fraudulento.
Venustiano Carranza	Factores de crecimiento en la colonia: a raíz de los tendidos de las vías del FFCC en la zona en 1939, empezaron a surgir asentamientos humanos. La unificación de los habitantes del sector en 1940 dio origen a inconformidades de ciertos grupos que ocasionaron que el Departamento del Distrito Federal resolviera estas divisiones, como resultado de las gestiones, quedaron delimitados varios barrios entre ellos la actual colonia Venustiano Carranza. Tipo de asentamiento: Invasión.

Colonia	Fundación y procesos que les dieron origen
Zona Centro	Fundación: 1890 como colonia y no como zona homogénea, la cual corresponde auténticamente al Centro Histórico. Factores de crecimiento: antes de su fundación como barrio en 1821, se construyó el templo de San Lázaro de orden de los Juaninos. Dicho templo fue abandonado en 1871, lo que hizo que el gobierno se hiciera cargo del mismo hasta 1892, año en que fue ocupado por el Rastro de la ciudad. La Garita de San Lázaro construida en esta colonia en el año 1572, se utilizó como hospital de leprosos. Hoy es una unidad habitacional. Asimismo, a principios del siglo XX se ubicó la terminal de San Lázaro, considerada en ese entonces de gran importancia por ser la terminal del FFCC de vía angosta que iba por Amecameca hasta Cuautla. La función de este FFCC ha desaparecido en la actualidad (1981).

Fuente: DDF-Dirección General de Planificación. Plan Director de Desarrollo Urbano del DF. Delegación Venustiano Carranza. Programas de Barrio. Colonias, México: DDF. 1981, p. 4.

Como puede observarse, el cuadro anterior está compuesto por la mayoría de las colonias de la delegación. Algunas tienen un desarrollo histórico muy breve y otras se remontan hasta el período de la Colonia. Por lo que, debido a su trayectoria histórica, es difícil rastrear su seguimiento desde los inicios, pero se trató de dar todos los detalles posibles para advertir con esto, una mejor idea acerca de la composición del territorio y su desarrollo.

Asimismo, las colonias que componen la delegación fueron en su mayoría fraccionamientos irregulares y fraudulentos, posteriormente, el gobierno regularizó su situación con base en las Leyes de Planeación existentes. La expropiación y la regularización de estos terrenos fueron las mejores herramientas para enfrentar la irregularidad de los predios y el uso del suelo habitacional en los primeros sesenta años del siglo XX.

3.1.4.5 Período de 1960-1970

Este período se enmarca con la conformación político-administrativa de la delegación, el 29 de diciembre de 1970, publicada en la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal¹⁰⁷, mediante la cual, se crearon además de la delegación Venustiano Carranza, las delegaciones de Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Cuauhtémoc.

La división que guardaba entonces, la Ciudad de México era la siguiente: la zona central que estaba subdividida a su vez, en doce Cuarteles, de los cuales a la delegación Venustiano Carranza le correspondían dos. A parte, la ciudad circundante estaba constituida en doce delegaciones políticas. Esta división había sido instaurada en 1940 y quedó "desechada" en 1970,¹⁰⁸ con el apoyo de Echeverría a la iniciativa de la Ley Orgánica.

La importancia que desempeñó el Área Central de la delegación radicaba en la población que aquí residía. Existía entonces, una densidad promedio (en 1970) de 21 mil 118 habitantes por kilómetro cuadrado. Esta densidad variaba de un cuartel a otro, desde un máximo de 30 mil 906 habitantes por kilómetro cuadrado en el cuartel IV, hasta un mínimo de 9 mil 264 habitantes por kilómetro cuadrado en el cuartel XI¹⁰⁹. En ese año, la población de la zona central era un poco más de la tercera parte de la población total de la aglomeración urbana, es decir, dos millones 902 mil 969 habitantes de un total de 8 millones 514 mil 955 habitantes del DF.

¹⁰⁷ Gobierno de la Ciudad de México, op.cit., p. 5.

¹⁰⁸ Aurca Commons, "Límites de los Cuarteles de la Ciudad de México 1930-1970 y de las delegaciones que se formaron en 1970", en Área Central de la Ciudad de México, pp. 19 y 36. Dentro de la delegación Venustiano Carranza, quedaron incluidos los Cuarteles I y II, menos las partes que quedaron incluidas en la delegación Cuauhtémoc. Esta delegación parte en dos secciones a los Cuarteles I y II.

¹⁰⁹ Ma. Teresa Gutiérrez de MacGregor, "El área central de la Ciudad de México: algunas características físicas, demográficas y económicas", en Área Central de la Ciudad de México, p. 12.

Otro aspecto importante y que enmarca la situación demográfica y política en el Área Central de la Ciudad de México en el año de 1970, fue la situación económica de la población que allí vivía. El 63 % de la población activa del área se agrupa en empleos de baja remuneración: personal administrativo, trabajadores en servicio diversos y conductores de vehículos y obreros no agrícolas. Según la distribución de los niveles de ingresos bajos, se aprecian tres zonas características. La primera está constituida por los Cuarteles I, II, III, IV, V y VI donde el ingreso bajo varía del 64 % al 77 %¹¹⁰ siendo el cuartel I - parte de la delegación Venustiano Carranza- el de más menguados ingresos (77 %). Esto apoya la premisa que el área delegacional siempre estuvo conformada por estratos bajos de la población y aunque, no era para toda la delegación, sí en la mayoría.

Por otra parte, un hecho que significó la consolidación de la zona oriente de la delegación y permitió una accesibilidad mayor con el centro de la ciudad fue la construcción del metro. El 5 de septiembre de 1969, fue inaugurada la primera línea del metro, conectando las estaciones Zaragoza y Chapultepec. El efecto inmediato fue que, se incrementó el valor de la tierra en las zonas adyacentes a la línea 1. Sobre todo en la avenida Ignacio Zaragoza, lo cual significó un detonante para el crecimiento inaudito hacia la periferia del oriente de la ciudad. Muchas colonias se solidificaron con estas obras del transporte: Gómez Farías, Ignacio Zaragoza, Puebla, la misma Moctezuma, Aeropuerto y Federal. Al mismo tiempo, diversas estaciones se convirtieron en concentraciones comerciales. Las estaciones terminales (Zaragoza) fueron polos del comercio fijo y ambulante que aprovechaban las grandes afluencias de trabajadores. Esta obra que se había postergado en la regencia de Uruchurtu, posteriormente, fue legitimada por Díaz Ordáz a través de su regente Corona del Rosal¹¹¹. También durante su período se construyó el Velódromo Olímpico y que es ahora, sub-utilizado como inmueble de primer orden en el equipamiento de la delegación.

El problema de la dotación de vivienda durante el gobierno de Díaz Ordáz fue radicalmente retomado pero en otro sentido económico, pues la premisa era: quien pueda pagar tendrá una vivienda propia. La sustancia del problema fue que, en realidad, la población que contara con mayores recursos económicos para adquirir nueva vivienda era la más beneficiada con las políticas de mayor rentabilidad por parte de los programas oficiales. Así pues, se construyó vivienda para clase media en 1968. Un ejemplo fue la última etapa de la Unidad Jardín Balbuena (Unidad Kennedy), con un mil 360 departamentos auspiciados por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANHUOPSA).¹¹²

Por su parte, el centro de la ciudad y su planta habitacional fueron abandonados. Por lo que, hubo presiones sobre los inquilinos y los edificios antiguos se transformaron en estacionamientos y lotes baldíos por la especulación. No hubo en ese tiempo, ningún proyecto gubernamental para mejorar las viviendas y muchos inquilinos la abandonaron. Entre 1950 y 1970 colonias como la Morelos, La Merced y Centro perdieron miles de habitantes.¹¹³

¹¹⁰ Adrián Guillermo Aguilar, "La distribución del ingreso en el área central de la Ciudad de México", en Área Central de la Ciudad de México, p.177.

¹¹¹ Sin con ello contar las cantidades de deuda pública que en esos años se acumulaba por causa de las obras en materia de juegos olímpicos. Quienes conquistaron las mayores ganancias con esta situación fueron las empresas constructoras, las cuales ejercieron recursos por más de mil millones de pesos. Sus ingresos se multiplicaron por los enormes montos de las obras pero también por los procesos de trabajo, ya que siempre estuvieron pendientes de los precios unitarios de los materiales empleados en las mismas obras. Véase Armando Cisneros, Sosa, op. cit., p. 181.

¹¹² Loc. Cit.

¹¹³ Ibidem, p. 189.

3.1.4.6 Período de 1970 a nuestros días

Para 1975, la población de la zona Metropolitana abarcaba ya casi la totalidad de las delegaciones del DF, produciéndose así, un aumento entre quinquenio de un 30 %¹¹⁴, es decir, la expansión de la mancha urbana ya se había iniciado en los anteriores decenios y ahora ocupaba casi el total del territorio administrativo del DF.

Hoy, la delegación comprende un perímetro de 33.8 kilómetros cuadrados o 2.2 % del total del DF, además de que le corresponde el 25 % de la superficie del Centro Histórico de la Ciudad de México¹¹⁵. En lo que respecta a la estructura urbana actual del área de estudio, ésta se abordará en el Capítulo IV de este trabajo.

Por consiguiente, trataremos a continuación los aspectos demográficos más importantes que le han ocurrido a la delegación, pues son precisamente, las dos últimas décadas, es decir, 1980 y 1990, los períodos más importantes en su conformación político administrativa.

3.2 Factor demográfico

A grandes rasgos sintetizaré aquí los hechos que enmarcaron el desarrollo demográfico de la delegación. Este apartado servirá ante todo, de base para el entendimiento del curso histórico de la demarcación durante los períodos de 1980 a 1995. Paralelamente y como lo he venido presentando, la evolución del sistema Ciudad de México va de la mano con los cambios políticos sociales y culturales que se reflejan sobre todo en el ámbito de la demarcación. Por ello, aunque ya se ha presentado un marco histórico es necesario de antemano, introducir ahora, un factor que se encuentra muy relacionado con la estructura urbana y por ende, podremos así comprender mejor las etapas de construcción espacial de la delegación. El factor demográfico se constituirá entonces, de la evolución histórica de la población a partir de los años 80 hasta los datos disponibles en nuestros días. Es conocido ya, que esta delegación por haber formado parte del Área Central de la Ciudad de México, los datos estadísticos que se refieren a ella son difíciles de rastrear y por lo tanto, no se pueden ponderar sino hasta los años 70, que es cuando se da la conformación política. Pero fue en 1980, cuando se dieron por primera vez, los datos únicos para esta delegación.

3.2.1 Evolución histórica de la población en Venustiano Carranza desde 1930 constituida como Cuarteles I y II, para llegar a organizarse en los años 70 como una delegación

En 1930, cuando la Ciudad de México llega tener su primer millón de habitantes, los Cuarteles I y II (que eran casi la totalidad de la delegación), apenas sumaban en total 249 mil 131 habitantes, es decir, el 24.2% del total de la población de la ciudad residía en estos dos espacios. Aunque vuelvo aclarar que estas áreas correspondían en su mayoría con el actual territorio de la delegación (ver Apéndice 2 y Mapa 2 "La delegación Venustiano Carranza dividida en dos cuarteles, 1960").

Para 1940, la población de la Ciudad de México creció a un millón 448 mil 422 habitantes y los Cuarteles I y II lo hicieron también en 338 mil 764 habitantes, aunque la Ciudad de México en su totalidad creció más que los Cuarteles I y II. En el año 50, la tendencia en porcentaje de participación fue de 24.17%; para el año 60, la participación fue de 26.4% y para el año 70, ésta se incrementó a 30.7%. Este incremento del 4.3%, se explica porque toda la inmigración se efectuó durante la posguerra y se mantuvo una política de industrialización, la cual llegó al paroxismo en los años 50, 60 e inicios de los 70 (ver cuadro 1).

¹¹⁴ Martha Schitcingart, El proceso de Estructuración del espacio en el área metropolitana de la Ciudad de México, México: Delegación Venustiano Carranza, 1978, p. 18.

¹¹⁵ Gobierno de la Ciudad de México, op.cit., p. 5.

A continuación se presenta un cuadro que resume la situación demográfica en la demarcación como Cuarteles I y II de la zona central.

Cuadro 1. Población de los Cuarteles I y II de la Ciudad de México

Ciudad de México	1930	1940	1950	1960	1970
Población	1.029.068	1.448.422	2.234.795	2.832.133	2.902.969
Extensión*	138	132	138	138	137
Densidad**	7.471	10.998	16.224	20.560	21.119
Cuartel I					
Población	147.024	205.374	359.995	510.203	584.879
Extensión	24	24	24	24	23
Densidad	6.170	8.618	15.107	21.410	25.221
Cuartel II					
Población	102.107	133.390	180.354	238.336	306.530
Extensión	12	12	sin dato	sin dato	sin dato
Densidad	8.780	11.469	15.508	20.493	26.357

*La extensión está proporcionada en kilómetros cuadrados.

**La densidad es en habitantes/kilómetros cuadrados.

Fuente: Aurea Commons, "Perfiles de la densidad de la población en el área central de la Ciudad de México", en *Área Central de la Ciudad de México*, México: Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística, 1981, p. 95.

3.2.2 Comportamiento de la población durante los años 1980, 1990 y 1995

Fue hasta el año de 1980, cuando por primera vez se tienen datos únicos para la delegación en cuanto a población y actividades económicas y no como datos agregados a una zona central como se venía manipulando hasta los años 70.

Resumiré entonces, el comportamiento de la situación demográfica en la delegación durante los periodos de 1980 a 1990 y de 1990 a 1995, extraídos éstos de los Censos de Población respectivos.

Cuadro 2. Población total en la delegación y en el DF. Años 1980, 1990 y 1995.

	1980	% respecto al DF	1990	% respecto al DF	1995	% respecto al DF
DF	8.831.079	100	8.235.744	100	8.489.007	100
V.C.	692.896	7,8	519.628	6,3	485.623	5,7

Fuente: INEGI, *Cuaderno estadístico delegacional Venustiano Carranza*, 1997, p. 15.

Como puede observarse en el Cuadro 2, la población total del DF mantenía un ascenso en población —excepto en el año 90— pero esto contrariamente, sucedía en la delegación, la cual perdió población y durante los últimos quince años quedó relegada en cuanto a habitantes con respecto al total del DF. Para el año ochenta, su participación porcentual fue de 7,8, y para los años noventa y noventa y cinco, disminuyó un 6,3% y un 5,7%, respectivamente.

Por su parte, los crecimientos porcentuales calculados para estas etapas expresan que la delegación entre 1980 y 1990 mantuvo su población en un 2,84%, y para el periodo 1990 y 1995, fue de 1,34%, es decir, aumentó el crecimiento en un quinquenio 1,5%.

Cuadro 3. Crecimientos porcentuales en la delegación y en el DF. Años 1980, 1990 y 1995

	Crecimientos 80-90	Crecimientos 90-95
Distrito Federal	-0,70	0,60
Venustiano Carranza	-2,84	-1,34

Fuente: Cálculo con base en INEGI, Cuaderno estadístico delegacional Venustiano Carranza, 1997, pp. 15 y 17.

Por su parte, el DF aunque en el período 1980 a 1990, decreció en 0.70%¹¹⁶, la población siguió aumentando en el lapso 90 a 95, en un 0.6%, esto es porque la periferia - hacia donde se ha ido casi toda la población que habitaba sobre todo en la zona central de la ciudad en los años anteriores a 1970- ha crecido significativamente, sobre todo los municipios conurbados. Por su parte, la disminución en cuanto a habitantes que sufre la delegación durante los últimos veinticinco años (de 1970 a 1995), es para algunos autores¹¹⁷, un proceso normal de deterioro del centro de la ciudad¹¹⁸. Pues si bien, la delegación cuenta con toda la infraestructura necesaria para satisfacer las necesidades de su población, ésta ha tenido que salir, ocasionando con ello su despoblamiento. Los habitantes que aquí vivían tienen como opción más inmediata, instalarse en las periferias donde el suelo es más barato y en donde también existe la posibilidad de la adquisición de una vivienda propia.

Teóricamente, las necesidades de los habitantes se traducen en la dotación por parte del gobierno de la ciudad de espacios propios para realizar sus funciones respectivas¹¹⁹. Por ejemplo: los estratos de población joven -de entre 5 y 14 años- necesitan satisfacer sus posibilidades de socialización en el ambiente, por lo tanto demandarán espacios tales como: equipamiento recreativo, instalaciones deportivas, escuelas e incluso centros de salud preventiva y de convivencia. Por consiguiente, la población como elemento de la estructura urbana posee su papel de agente en el proceso de construcción de su propio medio. Esta situación hipotética supone que la delegación cuenta con toda una infraestructura básica para satisfacer las demandas de sus habitantes, pero debido al despoblamiento que se registra en ella, existe una subutilización del mismo por parte de la población, sobre todo de los grupos más representativos. Así pues, presentaré aquí los grupos de edades más característicos que integran la delegación en los últimos quince años.

3.2.2.1 Comparación entre los grupos de edades. Años 1980, 1990 y 1995

Los grupos de edades pueden expresar - dentro del factor demográfico- en la estructura urbana de la delegación, las relaciones existentes entre la vida laboral, económica o social de la población total, ya que ésta es un agente en constante cambio y evolución. La siguiente tabla muestra como fue el comportamiento de este conjunto de personas.

¹¹⁶ Esta situación se explica porque existió una sobre estimación de los datos proporcionados en el Censo de Población de 1980.

¹¹⁷ Véase a Bradburn, Downs y Small citados en el Capítulo I de este trabajo.

¹¹⁸ Ya que además se registra simultáneamente, el avance de las áreas comerciales y de servicios, localizándose éstas en la periferia donde existe una demanda potencial. El comercio y los servicios localizados en estas zonas satisfacen las necesidades de la población, sin que ésta tenga que recurrir forzosamente a la zona céntrica.

¹¹⁹ En cuanto a centros asistenciales, la delegación cuenta con más de treinta, pero este aspecto se retomará en el análisis posterior del uso del suelo correspondiente al IV capítulo de esta investigación.

Cuadro 4. Comparación de grupos por edades para los años 1980, 1990 y 1995

Edades	1980		1990		1995	
	Subtotales	%	Subtotales	%	Subtotales	%
0-4	81.774	11,81	50.746	9,77	42.083	8,68
5-14	165.585	23,90	100.840	19,42	85.954	17,72
15-29	225.089	32,50	165.806	31,93	144.552	29,81
30-64	190.256	27,47	171.410	33,01	180.022	37,12
>65	29.981	4,33	30.461	5,87	32.359	6,67
Totales	692.685	100	519.263	100	484.970	100

Fuente: elaboración basada en INEGI, Anuario Estadístico Venustiano Carranza, 1997.

El grupo de 0-4 años en la delegación fue en el año de 1995, 39 mil 691 menos que en el año de 1980; en este mismo lapso el grupo de mayores de 65 años aumentó 2 mil 378 individuos, lo que ocasionó un cambio en quince años de las necesidades de la población con respecto al equipamiento, ya que ahora se requiere satisfacer a los grupos de mayor edad y las guarderías o escuelas de educación básica tendrán por consiguiente, más espacios que antes.

La población joven por su parte, se integra a la productiva (15-29 años) y la madura (30-64 años) se envejece. Véase en la tabla que el único grupo de personas que mantiene un crecimiento es el de mayores de 65 años, pues de 29 mil 981 individuos en 1980, pasó a 32 mil 359 en 1995 (según el Censo de Población), es decir, 1.2% más (ver tabla 5).

Tabla 5. Crecimientos en los grupos de población en la delegación. Años 1980, 1990 y 1995

Edades	Tasa de crecimiento 80-90	Tasa de crecimiento 90-95
0-4	-4.7	-3.7
5-14	-4.8	-3.1
15-29	-3.0	-2.7
30-64	-1.0	1.0
>65	0.2	1.2
Totales	-2.8	-1.4

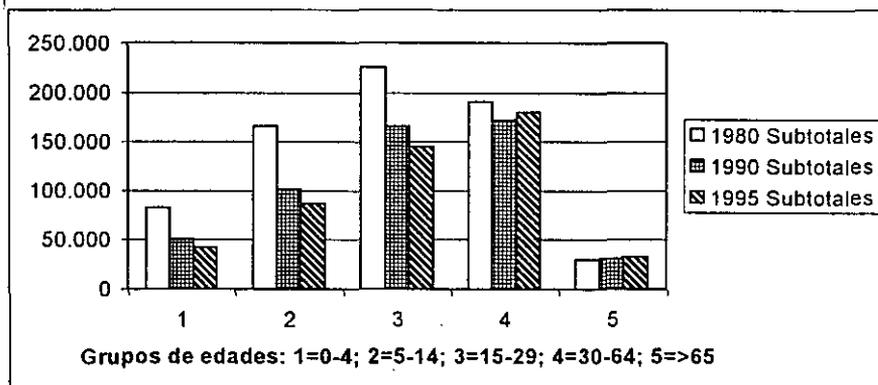
Fuente: cálculo con base en los datos de INEGI, Anuario Estadístico Venustiano Carranza, 1997.

Por otra parte y en lo concerniente a los crecimientos en los grupos de población en esta delegación tenemos que, en tan sólo un quinquenio (de 1990-1995), el crecimiento total de la población por estratos decreció 1.4%, es decir, la mitad de lo que ocurrió para el decenio 1980 a 1990. Esta tendencia se aprecia mejor en la Gráfica 1 que resume toda la información por grupos de edades, en la cual se advierte que, los únicos grupos con tasas positivas en crecimiento fueron: 30-64 años y el de mayores de 65 años, lo que indica una clara tendencia a la disminución de los estratos jóvenes en la delegación, lo que traería nuevas necesidades en cuanto a equipamiento.

Antes quiero aclarar que, el motivo principal por el cual no presento cuadros referentes a los grupos de edades diferenciados en sexo (pirámides de edades), es porque es suficiente con presentar aquí un cuadro que sintetiza toda la dinámica de la población en quince años (80-95).

Gráfica 1. Comparación por grupos de edades. Años 1980, 1990 y 1995

Edades	1980	1990	1995	Crecimientos	
	Subtotales	Subtotales	Subtotales	80-90	90-95
(1) 0-4	81.774	50.746	42.083	-4,7	-3,7
(2) 5-14	165.585	100.840	85.954	-4,8	-3,1
(3) 15-29	225.089	165.806	144.552	-3,0	-2,7
(4) 30-64	190.256	171.410	180.022	-1,0	1,0
(5) >65	29.981	30.461	32.359	0,2	1,2



Fuente: elaboración basada en datos de INEGI, Anuario Estadístico Venustiano Carranza, 1997.

3.2.2.3 Población ocupada en la delegación según situación en el trabajo

Estos datos se extrajeron únicamente de los Censos de población de los años 1980 y 1990, ya que para el año 1995 no existen cifras. Así que, la población ocupada en la delegación durante el año de 1980 fue de 261 mil 736 personas y para el año de 1990, la población ocupada fue de 185 mil 595. Esta disminución se aprecia en la Tabla 6, la cual expresa la situación durante ese decenio.

Tabla 6. Población ocupada según situación en el trabajo años 1980 y 1990

Población ocupada	1980	% 1980	1990	% 1990
Empleado o peón	160,543	61.33	141,870	76.44
Patrón o empresario	12,180	4.65	4,016	2.16
Trabaja por su cuenta	29,919	11.43	34,880	18.80
Trabajo no remunerado	10,160	3.89	1,002	0.54
No especificado	48,934	18.70	3,827	2.06
Total	261,736	100.00	185,595	100.00

Fuente: INEGI, Anuario Estadístico Venustiano Carranza, 1997, p. 81.

La caída más representativa fue en la porción de empresario, pues en 1980 había 12 mil 180 individuos, para 1990, la cifra disminuyó a 4 mil 16 personas, es decir, 8 mil 164 menos. Esta parte en 1980, representaba el 4.65% del total de la población activa, por lo que, en 1990, se redujo a 2.16%, menos de la mitad de lo que era en 80. Este indicador muestra también, la tendencia de las profundas crisis que golpearon al país después del "boom" petrolero de 1980. En ese año con la devaluación de la moneda, se disminuyó la inversión privada a pesar de la

importancia que se le da a la producción industrial como elemento de la urbanización capitalista, cuyo objetivo más importante es la maximización de la tasa de ganancia. El desempleo por su parte, se tradujo en una disminución de la participación de los trabajadores, ya que en 1980, la población de empleados o peones era 160 mil 543 personas, ésta se redujo a 141 mil 870, es decir, 18 mil 673 menos en 1990. Lo que obligó a que muchos se autoemplearan y se comenzara la década de los 90, con 34 mil 880 personas. Lo cual, es fácil advertirlo, ya que después de las políticas económicas neoliberales, observamos en todas las colonias hay pequeños negocios adaptados y emplazados después de los años difíciles de las crisis de los 80 y los 90.¹²⁰

3.3 Factor económico

Ahora se presenta el diagnóstico económico de los últimos quince años de la delegación. Además de que, no se puede hablar propiamente de un único factor económico como tal, sino que, para la estructura urbana todos los factores actúan de manera diferente. Ya he citado el histórico, el demográfico y toca en este momento al económico, tomando como base fuentes oficiales como son los censos económicos del INEGI.

3.3.1 Ingresos

Respecto a los ingresos que percibió la población ocupada en 1990¹²¹, el 21.31% de la misma, percibió menos de un salario mínimo mensual; el 48.29% recibió de uno a dos salarios mínimos mensuales y el restante 30.40% percibió de dos a cinco salarios mínimos mensuales.

Este comportamiento advierte que, la mayor parte de la población ocupada en la demarcación recibe mensualmente de uno a dos salarios mínimos, cuyo poder adquisitivo se ha deteriorado y con ello su situación económica. Sin embargo, el 30.40% mantiene un nivel socioeconómico importante, pero que no deja de ser insuficiente ante el constante detrimento del poder adquisitivo, tal es el grave caso del 21.31% de la población que tiene únicamente un salario mínimo mensual para sobrevivir. Por su parte, este resquebrajamiento en la economía familiar se advierte en la instalación de locales adaptados en las viviendas de la mayoría de las colonias que conforman la delegación, cuyo objetivo principal es ayudar a elevar ínfimamente los ingresos familiares.

3.3.2 Las actividades económicas

Para el análisis económico de la delegación Venustiano Carranza, he tomado los censos de las actividades tanto industriales como de comercio y servicios para los años 1988 y 1993. Aunque aclaro, estas funciones dan el contexto social y económico¹²², pues para efectos de estructura urbana, la espacialización es difícil reconocerla en campo como se verá en el Capítulo IV de este estudio.

A continuación se presentan las variables más importantes para el contexto de la estructura urbana.

¹²⁰ Aquí sería interesante saber entonces, cuántas mujeres y niños ingresaron a este subsector, ya que de nada sirve saber cuántas mujeres y hombres componen los grupos de edad, sino que por el contrario, los grupos de edad sin importar sexo, se adhieren cada día a la clandestinidad, la que tanto recriminan los tecnócratas de Hacienda.

¹²¹ XI Censo de Población y Vivienda, 1990.

¹²² Al igual que con los datos demográficos retomados en estos apartados.

3.3.2.1 Comercio

Durante 1988, el número total de establecimientos comerciales (que no necesariamente coincidirá con el número de espacios en la delegación)¹²³ fue de 15 mil 572, mientras que para en año 1993, fue de 19 mil 253, es decir, 3 mil 681 nuevos establecimientos en cinco años (4.34% de crecimiento).

Tabla 7. Número de establecimientos de comercio en la delegación en 1988 y 1993

V.C.	Número de establecimientos		Crecimiento 88-93
	1988	1993	
Comercio	15.572	19.253	4,34

Fuente: elaboración basada en datos de INEGI, Anuario Estadístico Venustiano Carranza, 1997, pp 92-93.

Por otra parte, la población ocupada expresa el marco laboral de la delegación en este quinquenio.

Tabla 8. Población ocupada en comercio en la delegación en 1988 y 1993

V.C.	Población ocupada		Crecimiento 88-93
	1988	1993	
Comercio	31.569	39.398	4,53

Fuente: elaboración basada en datos de INEGI, Anuario Estadístico Venustiano Carranza, 1997, pp. 92-93.

Como puede apreciarse, en cinco años la población ocupada en comercio creció 4.53%. Recuérdese además, que las fechas coinciden perfectamente con el sexenio de la "modernización" en todos los ámbitos de la vida nacional. Por ello, no es sorprendente ver que el crecimiento haya sido notable en este sector en la delegación.

En el ámbito del DF, la delegación participó en 1988 y en 1993 con 7.26% y 6.94%, respectivamente. Es decir, para el año de 1993 el porcentaje en este rubro descendió 0.32%.

Tabla 9. Participación de la actividad comercial de la delegación en el DF. 1988 y 1993

	Población		Participación	
	1988	1993	V.C. 88	V.C. 93
DF	434.862	567.855	100	100
V.C.	31.569	39.398	7,26	6,94

Fuente: elaboración basada en datos de INEGI, Anuario Estadístico Venustiano Carranza, 1997, pp. 92-93 para la delegación y para los datos del DF, datos de los Censos comerciales X y XI de los años 1989 y 1993, pp. 27-29 y 123-125, respectivamente.

Aunque la participación en población ocupada de la delegación con respecto al total del DF disminuyó en 1993, el sector en general tuvo un incremento tanto en número de establecimientos como en población ocupada en el interior de la delegación durante el periodo de 1988 a 1993, como se verá a continuación de manera más desagregada.

¹²³ Es decir, el número de establecimientos comerciales proporcionados por los censos no coincide con el que se advirtió en campo, ya que de acuerdo a los criterios del levantamiento, muchos de ellos no eran representativos en las manzanas y por lo tanto, quedaron segregados en cuanto a espacio ocupado (uso del suelo).

**CAPÍTULO III. FACTORES DETERMINANTES EN EL
USO DEL SUELO EN VENUSTIANO CARRANZA**

Tabla 10. Subsectores en comercio en Venustiano Carranza, 1988 y 1993

Subsectores	Establecimientos		Población ocupada		Crecimientos	
	1988	1993	1988	1993	Establecimientos 88-93	Pob. ocupada 88-93
Comercio al por mayor	420	555	3.824	5.371	5,73	7,03
Comercio al por menor	15.152	18.698	27.745	34.027	4,30	4,17
Total	15.572	19.253	31.569	39.398	4,34	4,53

Fuente: elaboración basada en datos de INEGI, Anuario Estadístico Venustiano Carranza, 1997, pp. 92-93.

Como se pudo ver en la tabla 10, el comercio al por menor es el que más representatividad tiene en la delegación, aunque el subsector al por mayor fue el que más crecimiento tuvo en cuanto a número de establecimientos y en población ocupada para el periodo de 1988 a 1993, lo que hace pensar en una posible inversión sobre todo en las áreas de comercio como lo son La Merced y Jamaica y sus zonas adyacentes, lo que no necesariamente implica la falta de otras inversiones en el resto del territorio de la demarcación.

3.3.2.2 Industria manufacturera

En cuanto a industria, los datos tomados sólo consideran a la industria manufacturera, ya que la industria extractiva no es de gran representatividad en la demarcación.

Tabla 11. Número de establecimientos industriales en la delegación. Años 1988 y 1993

V.C.	Número de establecimientos		Crecimiento 88-93
	1988	1993	
Industria	1.762	2.214	4,67

Fuente: elaboración basada en datos de INEGI, Anuario Estadístico Venustiano Carranza, 1997, p. 92.

Durante el periodo de 1988 a 1993, el número de establecimientos industriales manufactureros creció en un número de 452, o sea, 4.67%.

Por su parte, la población ocupada en este sector disminuyó de 25 mil 073 trabajadores en 1988, a 24 mil 586 personas en 1993. Por lo tanto, el crecimiento fue negativo en un 0.39%.

Tabla 12. Población ocupada en industria manufacturera en la delegación. Años 1988 y 1993

V.C.	Población ocupada		Crecimiento 88-93
	1988	1993	
Industria	25.073	24.586	-0,39

Fuente: elaboración basada en datos de INEGI, Anuario Estadístico Venustiano Carranza, 1997, p. 92.

Este decremento en población ocupada parece contradictorio, porque en número de establecimientos, el crecimiento para este mismo periodo fue de 4.6%.

En 1988, en el ámbito del DF, la población ocupada de la delegación participó porcentualmente con 5.02% y para el año 1993, esta cifra disminuyó 0.11%, es decir, 4.91% (ver

USO DEL SUELO EN VENUSTIANO CARRANZA

siguiente tabla). Todo lo anterior se explica por la conversión en la industria (introducción de avances tecnológicos), lo que requiere cada vez menos empleados y más gente capacitada.

Tabla 13. Porcentaje de participación de la delegación en industria manufacturera en el DF. Años 1988 y 1993

	Población		Participación	
	1988	1993	V.C. 88	V.C. 93
DF	499.791	500.742	100	100
V.C.	25.073	24.586	5,02	4,91

Fuente: elaboración basada en datos de INEGI, Anuario Estadístico Venustiano Carranza, 1997, p. 92, para la delegación y para los datos del DF, datos de los Censos industriales XIII y XIV de los años 1989 y 1994, pp. 141-144 y 45-60, respectivamente.

Con base en la Tabla 14, se advierte que el subsector con mayor crecimiento fue el de papel y producción de papel, imprentas y editoriales, tanto en número de establecimientos como en población ocupada, ya que por su lógica de localización, este tipo de industria no necesariamente requiere de locales ex profesos, por lo que en la delegación su emplazamiento se lleva a cabo sin problemas de espacio e incluso se localiza en la zona centro. Por otra parte, es también importante ver la conversión industrial referida anteriormente, pues en número de empleados en todos los subsectores tienen crecimientos menores al 15%, e incluso éstos se presentan en tasas negativas.

Tabla 14. Subsectores en industria.

Subsectores	Establecimientos		Pob. Ocupada		Crecimientos	
	1988	1993	1988	1993	Establecimientos	Pob. ocupada
					88-93	88-93
Prod. aliment., bebidas y tabaco	549	567	5.463	4.967	0,65	-1,89
Prod. textiles, prendas de vestir y cuero	413	623	7.384	7.561	8,57	0,47
Industrias de la madera y productos de madera	160	176	753	699	1,92	-1,48
Papel y producción de papel, imprentas y editoriales	186	314	2.254	2.623	11,04	3,08
Sustancias químicas, product. derivados del petróleo	98	134	1.771	1.892	6,46	1,33
Productos minerales no metálicos	17	—	734	924	—	4,71
Industrias metálicas básicas	30	—	610	192	—	-20,64
Produc. metálicos, maquinaria y equipo industr.	286	348	5.775	5.125	4,00	-2,36
Otras industrias manufactureras	23	33	329	603	7,49	12,88
Total	1.762	2.214*	25.073	24.586	4,67	-0,39

Fuente: elaboración basada en datos de INEGI, Anuario Estadístico Venustiano Carranza, 1997, p. 92.

*Este dato no coincide con la suma total aritmética para el año 1993, por lo que únicamente se ha tomado el dato tal y como es presentado en la fuente respectiva.

3.3.2.3 Servicios

Este sector es el más representativo, pues posee el mayor crecimiento en número de establecimientos y población ocupada en la delegación.

Tabla 15. Número de establecimientos en servicios en la delegación. Años 1988 y 1993

V.C.	Número de establecimientos		Crecimiento
	1988	1993	
Servicios	5.685	8.100	7,34

Fuente: elaboración basada en datos de INEGI, Anuario Estadístico Venustiano Carranza, 1997, pp. 92-94.

En cuanto al número de establecimientos, el mayor crecimiento fue para los servicios (7.33%), superior al 4.67% que presentó la industria y al 4.34% del comercio.

Por otra parte, la población ocupada en servicios también creció en este quinquenio.

Tabla 16. Población ocupada en servicios en la delegación. 1988 y 1993

	Población ocupada		Crecimiento 88-93
	1988	1993	
V.C.			
Servicios	22.248	35.320	9,68

Fuente: elaboración basada en datos de INEGI, Anuario Estadístico V. C., 1997, pp. 92-94.

El crecimiento fue de 9.68%, también superior al de 4.53% del comercio y muy por encima de la tasa negativa registrada para la industria de 0.39%.

En cuanto a la participación de la población ocupada respecto al total del DF en servicios, ésta aumentó de 1988 a 1993, un 0.15%.

Tabla 17. Porcentaje de participación de la delegación en servicios en el DF. Años 1988 y 1993

	Población		Participación	
	1988	1993	V.C. 88	V.C. 93
DF	444.955	686.456	100	100
V.C.	22.248	35.320	5,00	5,15

Fuente: elaboración basada en datos de INEGI, Anuario Estadístico Venustiano Carranza, 1997, pp. 92-94 para la delegación y para los del DF, datos de los Censos de servicios X y XI de los años 1989 y 1993, pp. 108-109 y 155-166, respectivamente.

Lo anterior puede constatarse, ya que los subsectores con mayor crecimiento fueron los relacionados a alquiler de bienes e inmuebles, los relacionados con la agricultura, construcción, ganadería, transporte y comercio, y los de alquiler y administración de bienes e inmuebles tanto en número de establecimientos como en población ocupada.

Tabla 18. Subsectores en servicios

Subsectores	Establec.		Pob. Ocupada		Crecimientos	
	1988	1993	1988	1993	Establecimientos 88-93	Pob. Ocup. 88-93
Financieros de admon. y alquiler de bienes e inmueb.	3	---	11	---	---	---
De alquiler y admon. de bienes e inmuebles	35	62	174	304	12,12	11,81
De alquiler de bienes e inmuebles	38	128	275	674	27,49	19,64
Educat., investigac. méd.	677	1000	2369	3057	8,11	5,23
Restaurantes y hoteles	1968	3206	6517	10925	10,25	10,89
De esparcimiento, culturales, recreativos y depor.	79	123	418	875	9,26	15,92
Profesionales, técnicos especializados y personales	962	1330	5077	9278	6,69	12,82
De reparación y mantenimiento	1824	2030	4355	4932	2,16	2,52
Relac. con la agricultura, constr., transp. y comerc.	99	221	3052	5275	17,42	11,56
Total	5685	8100	22248	35320	7,34	9,68

Fuente: elaboración basada en datos de INEGI, Anuario Estadístico Venustiano Carranza, 1997, p. 92-94

3.4 Consideraciones finales a los factores histórico, político, económico y social

Como se advirtió anteriormente, en 1990, en el área en estudio, el 69.6% de la población percibió en 1990, de uno a dos salarios mínimos mensuales, lo que repercute directamente en la estructura urbana, pues al existir un ingreso tan bajo, el deterioro económico se hace presente en la delegación, por lo tanto, la desinversión en la vivienda no es la excepción.

En lo que concierne al comercio, esta es una actividad importante, pues de 1988 a 1993, creció 4.53% en población ocupada y 4.34% en número de establecimientos. Lo anterior se verificó en campo (como se verá en el Capítulo IV), y en lo que respecta a la única área con comercio regional de la demarcación: La Merced, ésta ha perdido en los últimos años, su hegemonía de proveedora al mayoreo, y cada vez más se percibe su deterioro en la función comercio-regional.

Por su parte, la industria advierte la conversión de ésta, pues existen cada vez más establecimientos, pero a su vez, menos población ocupada en este sector. Lo anterior expresa que la industria cada día introduce innovaciones tecnológicas, por lo que gradualmente necesita menos de mano de obra.

Los servicios es el sector con el mayor desarrollo en la delegación, pues de 1988 a 1993, creció 9.68% en población ocupada y 7.34% en establecimientos. Lo anterior expresa que es este subsector el más importante en cuanto a generación de nuevos empleos y el de mayor impulso en la delegación. Su distribución espacial se verá en el Capítulo IV.

En lo que se refiere a los factores histórico y político, ambos se complementan y las relaciones sociales descritas en la delegación provocan la construcción de la misma.

Por último, es importante expresar que todas las relaciones sociales (culturales), históricas, económicas y políticas se reúnen en la configuración urbana del área de Venustiano Carranza. Cada uno de los elementos aquí analizados proviene del "discurso oficial", y por ende, no es fácil conformar una especie de síntesis analítica que conlleve todos los principios suficientes para realizar un estudio sistemático¹²⁴ de este "discurso oficial"¹²⁵. Desde luego, existirán otros puntos de vista nunca por nosotros considerados, como son el fenomenológico o el historiográfico argumentativo. Nuestra visión corre a cargo de ideas preconcebidas¹²⁶, pero nunca se interiorizan, nunca tampoco se observa al otro, es decir, al que constituye las mayorías, la gente, el pueblo, los habitantes quienes hacen posibles todas las relaciones dialécticas del espacio¹²⁷. Pero aclaro que, el espacio no existe como tal sino se dan las relaciones e interrelaciones necesarias para la comunicación, el diálogo, el entendimiento, el reconocimiento de que existe el otro como ente y que, siempre estará allí, aún cuando el discurso oficial no quiera verlo ni mucho menos entenderlo.

3.5 La accesibilidad

Como ya lo cité en el Capítulo I de esta investigación, la accesibilidad se traduce en una facilidad de contacto de un área o región con los demás elementos que interactúan en un sistema. Así pues, tenemos que la delegación Venustiano Carranza posee el tercer mejor índice de

¹²⁴ Que no caiga en aberraciones. Véase Ana María Durán y Ma. Concepción Huerta Trujillo. "Cambios de usos del suelo y despoblamiento en la Colonia Roma", en El Cotidiano, número 57, agosto-septiembre, 1993, pp. 73-77.

¹²⁵ Véase a Carlos Garrocho en "¿Decadencia de la Ciudad de México? De los problemas de la ciudad central a los problemas en la ciudad central" en Vivienda, vol. 5, número 1, enero-abril, 1994, pp. 7-30.

¹²⁶ Daniel Hiernaux Nicolás, "La economía de la Ciudad de México; hacia una nueva agenda", en Economía Informa, número 258, junio, 1997, pp. 15-24.

¹²⁷ Véase Norman Eduardo Asuad Sanén y Marco Antonio Rocha Sánchez. "El desarrollo sustentable: equilibrio necesario entre economía y espacio en América Latina y en la Ciudad de México", en Economía Informa, número 253, diciembre 1996 - enero 1997, pp. 92-103.

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

**CAPÍTULO III. FACTORES DETERMINANTES EN EL
USO DEL SUELO EN VENUSTIANO CARRANZA**

conectividad en el ámbito de las delegaciones que conforman el DF, el cual fue calculado con base en la fórmula siguiente: grado de conectividad = perímetro del territorio/ número de vías que lo atraviesan.¹²⁸

Este índice dio por resultado la siguiente tabla calculada para todas las delegaciones del DF, con base en las superficies y números de vías existentes en 1997.¹²⁹

Tabla 19. Índice de conectividad para cada delegación en el DF

Delegación	Grado de conectividad
1. Benito Juárez	0.8321
2. Iztacalco	1.205
3. Venustiano Carranza	1.332
4. Cuauhtémoc	1.35
5. Azcapotzalco	1.752
6. Coyoacán	1.955
7. Miguel Hidalgo	2.109
8. Gustavo A. Madero	3.464
9. Iztapalapa	4.602
10. Álvaro Obregón	5.146
11. Xochimilco	6.953
12. Tláhuac	9.178
13. Cuajimalpa	10.118
14. Magdalena Contreras	10.765
15. Tlalpan	13.863
16. Milpa Alta	47.291

Fuente: elaboración propia con base en datos de INEGI, Cuadernos Estadísticos Delegacionales, 1997.

Únicamente la delegación Venustiano Carranza (1.332), como puede advertirse, es superada en cuanto a mejor grado de conectividad o accesibilidad por las delegaciones Benito Juárez e Iztacalco con 0.8321.¹³⁰ y 1.205, respectivamente.

En lo que concierne a la delegación y su grado de conectividad, puedo expresar que, fue precisamente su accesibilidad el principal detonante en la expansión urbana de la misma en este siglo, pues sin el número de vialidades que la cruzan no hubiera sido posible el rápido crecimiento y la ocupación total de su área correspondiente.

La delegación cuenta con más de 25 puntos de salida e interconexión con las delegaciones vecinas (ver Apéndice 3 y Mapa 3 "Conectividad Venustiano Carranza"). Posee además, más de 12.5 vías principales (entre vías de acceso controlado, ejes viales y red de vialidades secundarias) que la comunican con el resto de la ciudad. En lo que se refiere a vialidad primaria, la delegación

¹²⁸ Jorge Echemendía Castro y Sara Interian Pérez. "Análisis territorial del aseguramiento de la red de transporte en Cuba" en Ciencias de la Tierra y del Espacio, número 17, 1990, pp. 114-115. Véase también a Joseph Butler, Geografía Económica. Aspectos espaciales y ecológicos de la actividad económica. México: Limusa, 1986, pp. 346-347.

¹²⁹ Datos tomados de INEGI, Cuadernos Estadísticos Delegacionales, 1997.

¹³⁰ Es decir, menor a 1. La igualdad a 1 expresa que, hay por lo menos una vía principal por cada kilómetro cuadrado. Véase a Julio García Coll, Apuntes de diseño de los asentamientos humanos. México: Universidad Autónoma Metropolitana Xochimilco, 1993, p. 22, quien dice que, en el caso de las ciudades medias (entre 100,000 y 1,000,000 de habitantes), las vialidades primarias pueden estar separadas aproximadamente a cada kilómetro para permitir un tránsito fluido y, al mismo tiempo, generar espacios con distintas mezclas de vivienda y trabajo, sin movimientos de paso.

cuenta con 60.26 kilómetros, es decir, el 9.96% del total del DF (ver Mapa 4 "Red vial en Venustiano Carranza, 1998").

Tabla 20. Vialidad primaria de la delegación

	Vialidad primaria 1997(km)	Porcentaje de participación en 1997 (km)
DF	604,94	100
V.C.	60,26	9,96

Fuente: cálculo con base en datos proporcionados por la página del Gobierno del Distrito Federal en Internet, www.df.gob.mx, año 1998.

Además, debemos recordar que existe en la delegación la principal vía radial de acceso al DF por el lado oriente: la avenida Ignacio Zaragoza¹³¹, la cual junto con las 2 líneas del tren urbano y sus 6 estaciones dispuestas a lo largo de ésta¹³² movilizan a la población de las zonas dormitorio del oriente de la Zona Metropolitana hacia el centro de la ciudad, siendo de este modo, el espacio delegacional zona de intercambio, de transferencia y comunicación.

3.6 El entorno

Son todas las características físicas y ambientales del medio que rodea y habita la sociedad, pero es precisamente, ella misma la que moldea su hábitat. Por lo tanto, en la delegación, el medio que circunda a la población puede en algún momento del desarrollo de su espacio "determinar" las condiciones de vida del área. Por ejemplo y como ya lo cité anteriormente, en un tiempo la delegación carecía de un valor de uso por las condiciones en que se encontraba el territorio, el cual era inundable y salitroso. Después con la desecación del lago de Texcoco, se originaron grandes espacios vacíos y carentes de servicios, los cuales rápidamente ingresaron al mercado inmobiliario con base en la especulación de los años veinte. Hoy, las condiciones del entorno de la delegación han cambiado significativamente. Los problemas de contaminación¹³³, los abastecimientos ineficientes de los servicios más elementales como son el agua potable, la luz e incluso la seguridad pública forman una parte del hábitat de la delegación. Además, como espacio central, la delegación durante las últimas décadas ha sufrido los procesos de deterioro tanto físico como económico. Las zonas más céntricas – como La Merced¹³⁴, la colonias Morelos, Merced

¹³¹ Y su nodo principal Pantitlán. Por su parte, esta avenida es la más importante regionalmente, ya que comunica a la Ciudad de México con los estados de Puebla y Tlaxcala.

¹³² Líneas 1 y 9 del Sistema de Transporte Colectivo.

¹³³ En el mes de julio de 1996, "Diagnóstico ambiental sobre la Ciudad de México por la Comisión de Preservación del Medio y Protección de la Asamblea del DF", en *Economía Metropolitana*, vol. 7, número 41, p. 1, reportaba la siguiente situación del problema de la contaminación atmosférica y la calidad del aire en la delegación: la zona centro de la delegación reporta como principales agentes contaminantes óxidos de carbono, bióxido de azufre, partículas menores a 10 micrómetros, monóxido de nitrógeno, óxido de nitrógeno, ácido sulfúrico y ozono. Gran parte de esta gama de contaminantes son producto de emisiones generadas por operaciones de vuelo en el Aeropuerto y de los hidrocarburos que utilizan los aviones. Además, esta delegación presentó el mayor número de excedencias por un día en los IMECAS de ozono (297 días). Tres meses después pero de 1998, el delegado en Venustiano Carranza –Ramón Sosamontes– en su informe trimestral (Delegación Venustiano Carranza, *Informe Trimestral de Labores*, 29 de octubre de 1998, p. 1) recalca que: "la delegación no ha descuidado ni abandonará los programas de carácter permanente...", es decir, el bienestar social, la ejecución de todos los planes que beneficien y protejan a la población. En este caso, la lucha contra la contaminación. Quien esté libre de culpa, que lance la primera piedra.

¹³⁴ Sin embargo, Graciela Garay, *op. cit.*, p. 68, nos dice que los problemas de mayor incidencia en el deterioro del barrio de La Merced son el Proyecto del Templo Mayor, las obras de remodelación realizadas en el Centro Histórico y la crisis económica nacional de los años ochenta, además de los de transformación del barrio por la centralidad, es decir, el desplazamiento de las zonas industriales, la terciarización del espacio central, el despoblamiento acelerado, la degradación física, el congestionamiento y contaminación de los espacios abiertos. Ahora hay que expresar - y nada que objetar- que estos mismos problemas fueron descritos

Balbuena y otras- han tenido en forma concreta un acelerado proceso de subutilización de todas sus funciones, tanto la de comercio como la de habitación. El problema no es únicamente en una escala local, sino que, por el contrario, es un conjunto de consecuencias de tipo macroeconómicas que se reflejan en todo el país tanto en áreas urbanas como en rurales.

No obstante y como lo expresa Garza¹³⁵, es posible que la inversión se vuelque a nuevas inversiones en materia de infraestructura, transporte y equipamientos que favorezcan al DF en las áreas más rezagadas. Pero estas inversiones han sido coartadas. En materia de seguridad, las inversiones son insuficientes para atender a más 8.5 millones de habitantes en el DF y a 485 mil 623 habitantes (1995) en la delegación.

El año pasado circuló un artículo en una "conocida" revista de corte oficialista e incluso amarillista¹³⁶, el cual reunía a las colonias más peligrosas de la ciudad, dentro de aquellas se encontraban 3 colonias de la delegación: Jardín Balbuena, Moctezuma, y Morelos¹³⁷, lo cual, no se puede negar que sean peligrosas al igual que todo el resto de la ciudad, pero esta "peligrosidad" e inseguridad pública no es causa sino consecuencia de una política económica neoliberal que ha empobrecido a más de la mitad de los habitantes de este país.

Pero lo más importante que hay que remarcar es que, los efectos del entorno socialmente construido, repercuten inmediatamente en la estructura urbana en su factor más importante: la población, pues ésta tiene que optar si decide quedarse o emigrar a zonas que en la medida de sus posibilidades -económicas, sociales e incluso culturales- se lo permitan.

3.7 La disposición de la vivienda

Este apartado tiene como fin únicamente enmarcar el problema de la disposición de la vivienda en la delegación. Esto servirá a su vez, como un antecedente y marco contextual sobre esta problemática en la estructura urbana de la demarcación política. Por lo tanto, no intentaré analizar el problema, sino que, únicamente lo expondré como una parte del diagnóstico dado hasta aquí de todos los factores que llevan a cabo la construcción del espacio en esta porción de la Ciudad de México.

El total de viviendas particulares habitadas en la delegación durante los años de 1980, 1990 y 1995 presentó la siguiente situación:

Tabla 21. Viviendas particulares ocupadas y promedio de ocupantes (1995) en el DF y en la delegación. Años 1980, 1990 y 1995

	1980	% respecto al DF	1990	% respecto al DF	1995	% respecto al DF	Promedio de ocupantes en 1995
Venustiano Carranza	625,787	7.85	517,546	6.34	485,459	5.74	4.1
Total del DF	7,971,814	100	8,163,961	100	8,459,092	100	4.2

Fuente: datos proporcionados en la página del Gobierno del Distrito Federal en Internet, www.df.gob.mx, año 1998.

en el año de 1992, y hoy es 1998 con nuevos recortes al presupuesto del Gobierno del DF por parte del Poder Legislativo, queda entonces la pregunta: ¿qué pasará entonces?

¹³⁵ Gustavo Garza, *op.cit.*, p. 19-41.

¹³⁶ Esta misma información apareció también publicada por Humberto Huerta Mirales y David Casco Sosa, "El hampa, dueña del DF", en *Quelacer político*, número 875, 13 de junio de 1998, pp. 15-17.

¹³⁷ Época, "Además de todo, el DF, una pesada herencia" en *Época*, número 313, México, 2 de junio, 1997, p. 9.

USO DEL SUELO EN VENUSTIANO CARRANZA

En 1980, el número de viviendas particulares en la delegación representaba el 7.85% del total del DF; en 1995 la cifra descendió a 5.74%, es decir, 2.11% menos. Esta situación refuerza el hecho del despoblamiento que ha sufrido la delegación es consecuencia de la fuerte presión al cambio de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios. Además de que, la media en ocupantes de las viviendas particulares en la delegación es muy cercana a la media del total en el DF, aunque representen respectivamente dos universos muy distintos.

Por su parte, otro parámetro importante en este rubro son las viviendas en renta en la delegación. Esto nos expresará la movilidad de este mercado de vivienda arrendada aquí mismo durante los años 1980 y 1990.

Tabla 22. Viviendas particulares en renta en la delegación y el DF durante 1980 y 1990

	Viviendas en renta 1980	Viviendas en renta 1990	Participación de la delegación en 1990
DF	729.069	458.829	100
V.C.	78.070	38.477	8,39

Fuente: cálculo con base en datos proporcionados en la página del Gobierno del Distrito Federal en Internet, www.df.gob.mx, año 1998.

El porcentaje de participación de viviendas en renta de la delegación en el total del DF en 1980, fue de 10.7% y este índice cayó a 8.39% en 1990, o sea, 2.31% menos. Esto se explica en parte, por la descongelación de rentas que especialmente afectó a las zonas de tradición habitacional como lo es la zona del Centro Histórico de la delegación –La Merced como perímetro B- en donde se concentra un considerable número de vecindades al igual que en las colonias Morelos y La Candelaria.

Por otro lado, la posesión de una vivienda propia es un problema significativo en la demarcación, la cual tiene una "tradición" de espacio cuyo uso del suelo es mayoritariamente el habitacional.¹³⁸

Tabla 23. Viviendas particulares propias en el DF y la delegación. Años 1980 y 1990

	Viviendas particulares		Crecimiento del DF y de la delegación 80-90
	1980	1990	
DF	838.804	1.166.386	3,35
V.C.	50.437	69.113	3,20

Fuente: cálculo con base en datos proporcionados por la página del Gobierno del Distrito Federal en Internet, año 1998.

El caso presentado en la anterior tabla es excepcional, pues mientras una parte de la población que carece de vivienda propia tiene que emigrar de la delegación, otra parte de la misma tiene la posibilidad de adquirir una vivienda. Este hecho eleva el número de viviendas particulares propias en una década en 18 mil 676 unidades entre los periodos de 1980 a 1990, es decir, el crecimiento porcentual en este lapso fue de 3.2%, mientras que el DF lo hizo en 3.35%.

3.8 Consideraciones finales

Como lo he presentado, el diagnóstico de los factores más importantes que intervienen en la configuración de la estructura urbana de la delegación no es menos complejo de lo que yo esperaba al inicio de esta investigación. Todos los elementos que aquí reuní, están dados de tal

¹³⁸ El análisis de la situación del uso del suelo en la delegación se hará en el siguiente capítulo, pero no está por de más mencionar que, en 1996, dos terceras partes del territorio delegacional tuvo un uso habitacional, mientras que el 1.2% fue destinado al industrial; el 0.6% fue encargado a servicios; 1.6% se encontraba sin urbanizar y el resto fue considerado para usos diversos. Véase Economía Metropolitana, *op.cit.*, p. I.

forma que se representan así mismos como agentes modeladores de un espacio único y que, por lo tanto, tienen una influencia diferencial en el espacio y en la sociedad.

Por otra parte, el análisis que a continuación relacionaré, tratará de dar un panorama general de la situación del uso del suelo y de los determinantes que "ayudaron" a que la estructura urbana se encuentre en el estado que guarda en este momento la delegación en estudio.

3.9 BIBLIOGRAFÍA

CAPÍTULO III

AGUILAR, Adrián Guillermo, "La distribución del ingreso en el área central de la Ciudad de México. 1970", en Área Central de la Ciudad de México, México: Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística, 1981, p.177.

ASUAD, SANÉN, Norman y ROCHA SÁNCHEZ Antonio, "El desarrollo sustentable: equilibrio necesario entre economía y espacio en América Latina y en la Ciudad de México", en Economía Informa, México: FCE-UNAM, no. 253, diciembre 1996 – enero 1997, pp. 52-103.

BRADBURY, DOWNLS Y SMALL, Urban decline and the future of american cities, N.Y.: The Brook Institutional, 1982.

BUTLER, Joseph, Geografía Económica. Aspectos espaciales y ecológicos de la actividad económica, México: Limusa, 1986, pp. 346-347.

CISNEROS, SOSA, Armando, La ciudad que construimos. Registro de la expansión de la Ciudad de México (1920-1976), México: UAM-Iztapalapa, 1993, Colección Iztapalapa-Texto y contexto, número 13, p. 17,18, 20, 61, 28, 31, 42, 55-56, 72, 74, 75, 77, 82, 90-92, 105, 94-95, 103, 110-114, 126, 117, 128, 170, 149, 147, 142, 181 y 189.

COMMONS, Aurea, "Límite de los Cuarteles en 1930-1970 y de las delegaciones que se formaron en 1970", en Área Central de la Ciudad de México, México: Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística, 1981, p. 19 y 36.

COMMONS, Aurea, "Perfiles de la densidad de la población en el área central de la Ciudad de México 1930-1970", en Área Central de la Ciudad de México, México: Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística, 1981, p. 95.

DDF-DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA, Monografía de la Delegación Venustiano Carranza. 1987, Coordinador general: Prof. Everardo Gámiz Fernández, México: Venustiano Carranza, 1987, p. 3, 35, 30, 14, 63-64, 66, 37, 38 y 21.

DDF-DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN, Plan Director de Desarrollo Urbano del DF. Delegación Venustiano Carranza. Programas de Barrio. Colonias, México: DDF-Dirección General de Planificación, 1981, p. 4.

DUHAU, Emilio, "Población y economía de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. El centro y la periferia", en Vivienda, vol.3, número 3, septiembre-diciembre, 1992, p. 23.

DURÁN, Ana María y HUERTA, TRUJILLO, María Concepción, "Cambios de usos del suelo y despoblamiento en la Colonia Roma", en El Cotidiano, número 57, agosto-septiembre, 1993, pp. 73-77.

DUSSEL, Enrique, 1492 el encubrimiento del otro. (Hacia el origen del "mito de la modernidad"), Conferencias de Frankfurt, octubre de 1992, Madrid: Nueva Utopía, 1992, p. 218.

EHEMENDÍA, CASTRO, Jorge e INTERÍAN, PÉREZ, Sara, "Análisis territorial del aseguramiento de la red de transporte en Cuba" en Ciencias de la Tierra y del Espacio, número 17, 1990, pp. 114-115.

ECONOMÍA METROPOLITANA, "Diagnóstico ambiental sobre la Ciudad de México por la Comisión de Preservación del Medio y Protección de la Asamblea del DF", en Economía Metropolitana, vol. 7, número 41, p. 1.

ÉPOCA, "Además de todo, el DF, una pesada herencia" en Época, número 313, México, 2 de junio, 1997, p. 9.

GARAY de, Graciela, "La arquitectura de La Merced en el siglo XX", en Merced. Tradición Renovada, México: DDF-Banco Nacional de Comercio Interior, 1992, p. 68.

GARCÍA, COLL, Julio, Apuntes de diseño de los asentamientos humanos. México: Universidad Autónoma Metropolitana Xochimilco, 1993, p. 22.

GARROCHO, Carlos, "¿Decadencia de la Ciudad de México? De los problemas de la ciudad central a los problemas en la ciudad central" en Vivienda, vol. 5, número 1, enero-abril, 1994, pp. 7-30.

GARZA, Gustavo, "Evolución de la Ciudad de México en el siglo XXI", en Procesos habitacionales en la Ciudad de México. Cuadernos Universitarios, México: SEDUE-UAM, número 51, pp. 19-41.

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, Monografía de la delegación Venustiano Carranza, México: Gobierno de la Ciudad de México, 1996, pp. 1-5.

GOBIERNO DEL DF, Página de Internet del Gobierno del DF, www.df.gob.mx, año 1998.

GUTIÉRREZ, de MacGREGOR, María Teresa, " El área central de la Ciudad de México: algunas características físicas, demográficas y económicas", en Área Central de la Ciudad de México, p. 12.

HIERNAUX, Daniel, "La economía de la Ciudad de México; hacia una nueva agenda", en Economía Informa, número 258, junio de 1997, pp. 15-24.

HUERTA, MIRELES, Humberto y CASCO, SOSA, David, "El hampa, dueña del DF", en Quehacer político, número 875, 13 de junio de 1998, pp.15-17.

ICAZURRIAGA, MONTES, La Metropolización de la Ciudad de México a través de la instalación industrial, México: Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social-Ediciones de la Casa Chata, 1992, p. 80, 29-30, 80-81 y 82.

INEGI, Anuario Estadístico Delegacional. Venustiano Carranza, Aguascalientes: INEGI, 1997, p. 15, 17, 18, 92, 93 y 94.

INEGI, Anuarios Estadísticos Delegacionales, Aguascalientes: INEGI, 1997, p. 2.

INEGI, Censos Comerciales X y XI, Aguascalientes: INEGI, 1989 y 1994, pp. 27-29 y 123-125, respectivamente.

INEGI, Censos Industriales XIII y XIV, Aguascalientes: INEGI, 1989 y 1994, pp. 141-144 y 45-60, respectivamente.

INEGI, Censos Servicios X y XI, Aguascalientes: INEGI, 1989 y 1994, pp. 108-109 y 155-166, respectivamente.

- JIMÉNEZ, Víctor, "Desarrollo urbano y tendencias arquitectónicas", en Macrópolis mexicana, México: DDF-Universidad Iberoamericana-Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, 1994, p. 26.
- KUNZ, Ignacio y CEA, María Elena, "Evolución del Sistema Nacional de Asentamientos de México", en Revista Geográfica, México: Instituto Panamericano de Geografía e Historia, enero-junio 1994, p. 24, 29, 30, 31, 36, 37 y 44.
- LACOSTE, Yves, Geografía. Un arma para la guerra, Barcelona: Anagrama, 1977.
- MARTÍNEZ, José Luis, "La Ciudad de México en la Literatura", en DDF. Metrópoli cultural, México: DDF-Universidad Iberoamericana-Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, 1994, pp. 246-247.
- MEDELLÍN, Jorge, "Recuperación de monumentos históricos y su integración urbana", en Reencuentro con nuestro patrimonio cultural, México: DDF-Universidad Iberoamericana-Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, 1994, pp. 164-165.
- MONSIVÁIS, Carlos, "La Merced y la cultura popular" en Merced. Tradición renovada, México: DDF-Banco Nacional de Comercio Interior, 1992, pp. 102-103.
- NEGRETE, SALAS, María Eugenia, "Evolución de la población y organización urbana. Enfoque ecológico-demográfico del ámbito metropolitano", en Macrópolis mexicana, México: DDF-Universidad Iberoamericana-Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, 1994, p. 69 y 74.
- ORTÍZ, MACEDO, Luis, "Periodo colonial, siglo XIX y Porfiriato", en Merced. Tradición Renovada, México: DDF-Banco Nacional de Comercio Interior, 1992, pp. 28-29 y 33-34.
- PÉREZ, ROSALES, Laura, "La organización de una gran capital: el gobierno de la Ciudad de México entre 1824 y 1928", en El corazón de una nación independiente, México: DDF-Universidad Iberoamericana-Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, 1994, pp. 92-93.
- PERLÓ, COHEN, Manuel, Estado, vivienda y estructura urbana en el cardenismo. El caso de la Ciudad de México, México: UNAM-Instituto de Investigaciones Sociales, 1981, colección de Cuadernos de Investigación Social, número 3, p. 40, 44-60, 51, 54 y 59.
- RUBIAL, GARCÍA, Antonio, "La sociedad novohispana de la Ciudad de México", en La muy noble y leal Ciudad de México, México: DDF-Universidad Iberoamericana-Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, 1994, p. 72.
- SAINZ, CHÁVEZ, Jaime Alberto, "La Garita de San Lázaro y la estación de Ferrocarril San Lázaro", en Merced. Tradición renovada, México: DDF-Banco de Comercio Interior, 1992, p. 207 y 209.
- SALDIÉN, Arturo, "Directorio mercantil de México", en Díaz y México, México: Lacaud, 1910, pp. 1-30.
- SÁNCHEZ, CARMONA de, Manuel, "Desarrollo urbano y tendencias arquitectónicas", en El corazón de una nación independiente, México: DDF-Universidad Iberoamericana-Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, 1994 p. 33 y 35.
- SCHTEINGART, Martha, El proceso de Estructuración del espacio en el área metropolitana de la Ciudad de México, México: Delegación Venustiano Carranza, 1978, p. 18.

SOSAMONTES, HERRERAMORO, Ramón, Delegación Venustiano Carranza. Informe Trimestral de Labores, 29 de octubre de 1998, p. 1.

VALVERDE, Carmen, "Movimientos migratorios en el área central de la Ciudad de México", en Área central de la Ciudad de México, México: Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística, pp. 105-106.

WARD, Peter, México, una megaciudad. Producción y reproducción de un medio ambiente (sic) urbano, México: Patria-Consejo Nacional para la Cultura y las Artes-Alianza, 1991, colección: Los Noventa, p. 200 y 69-72.

CAPÍTULO IV

4. Introducción

El objetivo del presente capítulo es demostrar cualitativa y cuantitativamente el efecto de los factores y elementos de la estructura urbana en la conformación socio-espacial de la delegación Venustiano Carranza.

La estructura de la delegación como lo expresé en el Capítulo I, está representada por la reciprocidad que existe entre las comunicaciones, sus redes, las actividades y los espacios adaptados a éstas. Lo que significa que, la forma inmediata y sintetizada de representación de todos estos componentes es el uso del suelo. Consecuentemente, presentaré aquí la distribución del mismo, y a su vez, examino aquellos elementos tanto descriptivos como explicativos de la estructura urbana (accesibilidad, el mercado inmobiliario y sus influencias en el espacio delegacional), para cotejar de este modo, la intensidad y la influencia de cada uno de ellos.

En primera instancia, muestro un diagnóstico de la accesibilidad de cada una de las delegaciones que conforman el Distrito Federal, porque es importante tener un contexto general de la situación del área en estudio y su papel en el ámbito regional. Posteriormente, presento la accesibilidad a nivel "intra delegacional", ya que esto permitirá verificar el nivel de conexión que existe entre las colonias que componen la demarcación. Con ello además, trato de hacer una correlación entre la accesibilidad y la intensidad de los usos del suelo.

4.1 Nivel intraurbano de accesibilidad

Como ya lo mencioné anteriormente, en este apartado expongo el grado de accesibilidad a nivel intraurbano de la demarcación, es decir, demostraré qué tan accesible es la delegación en el interior de la misma. Antes y como contexto general¹, presentaré también el grado correspondiente que existe en las demás demarcaciones del Distrito Federal.²

Tabla 20. Nivel de accesibilidad intraurbano (coeficiente de Engels) en el Distrito Federal

DELEGACIÓN	LONGITUD DE VIALIDAD (km) PRIMARIA 1997	SUPERFICIE DELEGACIÓN HECTÁREAS	POBLACIÓN 1995	ENGELS
1. BENITO JUÁREZ	89,52	2.663	369.956	0,29
2. CUAUHTÉMOC	90,64	3.244	540.382	0,22
3. VENUSTIANO CARRANZA	60,26	3.342	485.623	0,15
4. IZTACALCO	38,59	2.290	418.982	0,12
5. MIGUEL HIDALGO	50,31	4.640	364.398	0,12
6. AZCAPOTZALCO	36,77	3.330	455.131	0,09
7. COYOACÁN	47,14	5.389	653.489	0,08
8. GUSTAVO A. MADERO	73,10	8.662	1.256.913	0,07

¹ Lo que dará una idea acerca de la situación de la delegación en estudio en cuanto accesibilidad con el resto de las demarcaciones.

² Este coeficiente de accesibilidad en el interior del territorio al que me he referido, se diferencia del grado de conectividad presentado en el capítulo anterior porque en este índice se presenta cualitativamente la eficiencia de la delegación en cuanto a accesibilidad intra delegacional; mientras que, el grado de conectividad funciona únicamente para explicar la misma en el ámbito interurbano (en este caso interdelegacional). Para verificar esta parte metodológica (coeficiente de Engels) revisar el Capítulo II. Coeficiente de Engels = longitud de vialidades entre la raíz del producto de la superficie y la población totales del área.

Tabla 20. Continuación

DELEGACIÓN	LONGITUD DE VIALIDAD (km) PRIMARIA 1997	SUPERFICIE HECTÁREAS	POBLACIÓN 1995	ENGELS
9. ÁLVARO OBREGÓN	28,81	7.720	676.930	0,04
10. IZTAPALAPA	47,68	11.506	1.696.609	0,03
11. TLALPAN	30,92	30.499	552.516	0,02
12. MAGDALENA CONTRERAS	6,70	7.536	211.898	0,02
13. XOCHIMILCO	4,50	12.517	332.314	0,01
14. CUAJIMALPA	---	8.095	136.873	---
15. MILPA ALTA	---	28.375	81.102	---
16. TLÁHUAC	---	9.178	255.891	---

Elaboración con base en datos tomados del GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, Página Internet del Gobierno del DF, www.df.gob.mx, año 1998. *Sin dato y tomado tal cual de la fuente.

En la tabla anterior se advierte que la delegación Venustiano Carranza es únicamente superada en cuanto a mayor grado de accesibilidad intradelegacional por las delegaciones Benito Juárez y Cuauhtémoc con 0.29 y 0.22 de coeficiente respectivamente, mientras que, la demarcación en estudio cuenta con un índice de 0.15. Esta capacidad de accesibilidad de la delegación se expresa en la interrelación de las funciones económicas y la factibilidad de cambio de los usos en la delegación, sobre todo en la zona adyacente al Centro Histórico, ya que la misma es considerada arquitectónicamente de alto valor por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y por el Instituto Nacional de las Bellas Artes (INBA), los cuales imponen limitaciones y frenan la inversión pública y privada en los inmuebles catalogados como históricos. Lo anterior tiene como consecuencias un deterioro físico y una declinación urbana en esta parte de la delegación, a pesar de poseer el área en cuestión, un importante grado de accesibilidad, que en teoría atraería usos económicamente más rentables y con mayor capacidad de renta.

Irónicamente las tres primeras delegaciones citadas son, junto con la demarcación Miguel Hidalgo, las que presentan la mayor sustitución de los usos habitacionales por los de servicios y comerciales, aunado esto a un desdoblamiento acusado en las últimas décadas de este siglo.

4.2 Diagnóstico poblacional y grado de accesibilidad por colonia

Por otra parte y teniendo en cuenta que la delegación ocupa el tercer lugar en cuanto a una mejor accesibilidad intradelegacional en el Distrito Federal, presento a continuación el comportamiento en el interior de las colonias (ver Mapa 5 "Colonias nominales"). Comenzaré entonces, por describir las colonias que integran a partir de tres elementos importantes en el cálculo de su accesibilidad que son: la población que contiene cada colonia, su superficie correspondiente y la longitud vial.

Tabla 21. Población de las colonias en Venustiano Carranza en 1995

LUGAR	COLONIAS VENUSTIANO CARRANZA	POBLACIÓN 1995	LUGAR	COLONIAS VENUSTIANO CARRANZA	POBLACIÓN 1995
1	JARDÍN BALBUENA	53.319	6	PENSADOR MEXICANO	14.785
2	MOCTEZUMA 2º SECC.	49.276	7	20 DE NOV.	14.664
3	MORELOS	29.586	8	FEDERAL	13.603
4	CENTRO	23.154	9	MOCTEZUMA 1º SECC.	12.328
5	IGNACIO ZARAGOZA	19.651	10	ROMERO RUBIO	12.138

Tabla 21. Continuación

LUGAR	COLONIAS VENUSTIANO CARRANZA	POBLACIÓN 1995	LUGAR	COLONIAS VENUSTIANO CARRANZA	POBLACIÓN 1995
11	PEÑÓN DE LOS BAÑOS	11.436	36	FELIPE ÁNGELES	3.374
12	VALLE GÓMEZ	10.358	37	POPULAR RASTRO	3.322
13	A. SERDÁN	9.353	38	AMPL. V. CARRANZA	3.299
14	A. LÓPEZ MATEOS	9.129	39	2DA. SECC. ARENAL	3.294
15	3RA. SECC. ARENAL	8.375	40	AMPL. MICHOACANA	3.265
16	PUEBLA	8.235	41	AERONÁUTICA MILITAR	2.915
17	MAGDALENA MIXHUCA	7.717	42	AMPL. 20 DE NOV.	2.513
18	CUCHILLA PANTITLÁN	7.713	43	MICHOACANA	2.476
19	AVIACIÓN CIVIL	6.523	44	AMPL. SIMÓN BOLÍVAR	2.174
20	EL CARACOL	6.480	45	JAMAICA	2.163
21	1RA. SECC. ARENAL	6.042	46	1º DE MAYO	2.159
22	SIMÓN BOLÍVAR	5.777	47	JANITZIO	2.144
23	V. GÓMEZ FARÍAS	5.188	48	SEVILLA	1.989
24	EMILIO CARRANZA	5.153	49	AZTECA	1.620
25	MERCED BALBUENA	5.096	50	PENITENCIARIA	1.389
26	10 DE MAYO	4.987	51	STA. CRUZ AVIACIÓN	1.379
27	BOTURINI	4.839	52	7 DE JULIO	1.206
28	REVOLUCIÓN	4.830	53	PROGRESISTA	1.176
29	ARTES GRÁFICAS	4.586	54	NICOLÁS BRAVO	1.107
30	4TA. SECC. ARENAL	4.360	55	24 DE ABRIL	778
31	CUATRO ÁRBOLES	3.600	56	MIGUEL HIDALGO	773
32	DEL PARQUE	3.544	57	AARÓN SÁENZ	663
33	A. OBREGÓN	3.462	58	ESC. DE TIRO	597
34	DAMIÁN CARMONA	3.456	59	TRES MOSQUETEROS	496
35	V. CARRANZA	3.429	60	FRACC. INDUSTRI. PTO AÉREO	199

Fuente: "Programas Delegacionales del Distrito Federal. Venustiano Carranza" en Gaceta Oficial del Distrito Federal, 10 de abril de 1997, pp. 34-35.

En el año de 1995, la colonia con mayor población fue la Jardín Balbuena con 53 mil 319 habitantes, seguida de Moctezuma Segunda Sección con 49 mil 276, Morelos con 29 mil 586, Centro con 23 mil 154 e Ignacio Zaragoza con 19 mil 651 habitantes, es decir, tan sólo estas cinco colonias representaban el 36.03% (174 mil 986 habitantes) del total de la demarcación.

La Jardín Balbuena, cuya población representa el 10.9% del total de la delegación, es la colonia que posee la mayor superficie y la que presenta la mayor longitud vial tal y se advertirá en los siguientes cuadros correspondientes.

Por ende, son sólo dos colonias las que contienen más del 10% de la población total de la delegación (ver Tabla 22) y son, la ya citada Jardín Balbuena (10.98%) y la Moctezuma Segunda Sección (10.155), pues ambas reunieron el 21.1% en ese año. Cabe además mencionar que, estas dos colonias destacan también en la longitud vial y la superficie totales, ocupando el primer y segundo lugares respectivamente. El caso contrario se presenta en la colonia Fraccionamiento Industrial Puerto Aéreo, en la cual habitaban en 1995, únicamente 199 habitantes, es decir, apenas el 0.04% de la población total, ya que posee aproximadamente dieciocho manzanas cuyo uso del suelo primario es industrial.

4.2.1 Densidades

Tabla 22. Porcentaje de población por colonia y densidades brutas

COLONIAS VENUSTIANO CARRANZA	POBLACION 1995	% RESPECTO AL TOTAL DE LA DELEGACIÓN	DENSIDAD POB/HA
JARDIN BALBUENA	53.319	10,98	163,56
MOCTEZUMA 2°. SECC.	49.276	10,15	194,32
MORELOS	29.586	6,09	358,57
CENTRO	23.154	4,77	247,90
IGNACIO ZARAGOZA	19.651	4,05	210,94
PENSADOR MEXICANO	14.785	3,04	227,39
20 DE NOV.	14.664	3,02	234,29
FEDERAL	13.603	2,80	169,97
MOCTEZUMA 1°. SECC.	12.328	2,54	202,63
ROMERO RUBIO	12.138	2,50	196,38
PEÑÓN DE LOS BAÑOS	11.436	2,35	170,99
VALLE GÓMEZ	10.358	2,13	310,40
A. SERDÁN	9.353	1,93	225,54
A. LÓPEZ MATEOS	9.129	1,88	235,65
3RA. SECC. ARENAL	8.375	1,72	271,04
PUEBLA	8.235	1,70	232,50
MAGDALENA MIXHUCA	7.717	1,59	199,82
CUCHILLA PANTITLÁN	7.713	1,59	260,84
AVIACIÓN CIVIL	6.523	1,34	217,94
EL CARACOL	6.480	1,33	247,52
1RA. SECC. ARENAL	6.042	1,24	233,64
SIMÓN BOLÍVAR	5.777	1,19	212,62
V. GÓMEZ FARIAS	5.188	1,07	183,13
EMILIO CARRANZA	5.153	1,06	252,60
MERCED BALBUENA	5.096	1,05	129,93
10 DE MAYO	4.987	1,03	262,34
BOTURINI	4.839	1,00	183,09
REVOLUCIÓN	4.830	0,99	208,73
ARTES GRÁFICAS	4.586	0,94	282,74
4TA. SECC. ARENAL	4.360	0,90	436,44
CUATRO ÁRBOLES	3.600	0,74	74,04
DEL PARQUE	3.544	0,73	30,80
A. OBREGÓN	3.462	0,71	240,58
DAMIÁN CARMONA	3.456	0,71	315,33
V. CARRANZA	3.429	0,71	198,21
FELIPE ÁNGELES	3.374	0,69	142,42
POPULAR RASTRO	3.322	0,68	103,52
AMPL. V. CARRANZA	3.299	0,68	256,73
2DA. SECC. ARENAL	3.294	0,68	257,75
AMPL. MICHOACANA	3.265	0,67	298,45
AERONÁUTICA MILITAR	2.915	0,60	207,18
AMPL. 20 DE NOV.	2.513	0,52	127,69
MICHOACANA	2.476	0,51	172,91
AMPL. SIMÓN BOLÍVAR	2.174	0,45	180,56
JAMAICA	2.163	0,45	99,31
1° DE MAYO	2.159	0,44	187,09
JANITZIO	2.144	0,44	165,82

Tabla 22. Continuación.

COLONIAS VENUSTIANO CARRANZA	POBLACION 1995	% RESPECTO AL TOTAL DE LA DELEGACIÓN	DENSIDAD POB/HA
SEVILLA	1.989	0,41	197,13
AZTECA	1.620	0,33	729,73
PENITENCIARIA	1.389	0,29	109,98
STA. CRUZ AVIACIÓN	1.379	0,28	96,98
7 DE JULIO	1.206	0,25	42,26
PROGRESISTA	1.176	0,24	172,18
NICOLÁS BRAVO	1.107	0,23	94,70
24 DE ABRIL	778	0,16	118,60
HIDALGO MIGUEL	773	0,16	203,96
AARÓN SÁENZ	663	0,14	184,17
ESC. DE TIRO	597	0,12	47,84
TRES MOSQUETEROS	496	0,10	271,04
FRACC. INDUSTRIAL PTO. AÉREO	199	0,04	11,06

Elaboración del cuadro anterior con base en datos de los "Programas Delegacionales del Distrito Federal, Venustiano Carranza" en Gaceta Oficial del Distrito Federal, 10 de abril de 1997, pp. 34-35.

Por su parte, las densidades brutas más altas se presentan en las colonias Azteca con 729.73 hab./ha., Arenal Cuarta Sección con 436.44 hab./ha., Morelos con 358 hab./ha. y Damián Carmona con 315.33 hab./ha. Éstas no necesariamente poseen una elevada población sino que, por el contrario, su número de habitantes no es tan acusado como sucede en las colonias más centrales, ya que la superficie total que se consideró para efectuar el cálculo que corresponde a las colonias Arenal Cuarta Sección, Damián Carmona y Azteca suma un total de 23.17 hectáreas, es decir, apenas el 0.68% del territorio total de la delegación, separando de este grupo a la colonia Morelos, la cual tuvo una población de 49 mil 276 habitantes y de hecho, ocupó el tercer lugar en este rubro en 1995.

Son además, aproximadamente 30 colonias (casi la mitad de las que componen la delegación) que superan el promedio de densidad general de la delegación 208.5 hab./ha. Esto expresa que, a pesar del proceso de despoblamiento que ha sufrido la delegación en las últimas décadas, el área conserva una densidad bruta de más de 200 hab./ha. en casi la totalidad de las colonias, la cual es superior incluso con la densidad media del DF (131.5 hab./ha.).³

Un indicador importante que advierte el cambio intenso en el uso del suelo que sufre la delegación - en cuanto a desplazamientos de sus zonas más centrales y mejor comunicadas a usos de suelo tales como el comercio y los servicios- es el trazado de un perfil de densidad sobre las áreas con mayor capacidad de emplazamientos a usos no habitacionales.

Con lo anterior, se puede hacer una correlación entre accesibilidad y capacidad de cambio de los usos de suelo existentes, pues es la misma facilidad de contacto que poseen las áreas en cuestión la que elevaría el valor de suelo hipotéticamente.

4.2.1.1 Perfiles de densidad

A continuación se presenta un perfil de densidad de sur a norte, el cual considera los criterios de centralidad, es decir, la cercanía a la zona más antigua de la delegación y tamaño de las colonias. Posteriormente, se expone otro perfil de este a oeste con base en los mismos

³ GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, "Programa Delegacional Miguel Hidalgo", en Gaceta Oficial del Distrito Federal, no. 24, tomo VII, 10 de abril de 1997, p. 193.

preceptos pero considerando esta vez, a las áreas más alejadas de la zona central de la demarcación.

Tabla 23. Perfil de densidad de sur a norte a través del Eje 2 Oriente

COLONIA	DENSIDAD HAB/HA
JAMAICA	99,31
SEVILLA	193,13
ARTES GRÁFICAS	282,74
AARÓN SÁENZ	184,17
LORENZO BOTURINI	183,09
MERCED BALBUENA	129,93
CENTRO	247,9
10 DE MAYO	262,34
AMPLIACIÓN PENITENCIARÍA	109,9
MORELOS	358,57
JANITZIO	165,82
EMILIO CARRANZA	252,6
POPULAR RASTRO	103,52
NICOLÁS BRAVO	94,7
VALLE GÓMEZ	310,4

Elaboración con base en la tabla 21.

Como puede observarse, la colonia Morelos presenta una densidad bruta de 358.57 hab./ha., es decir, más de tres veces la densidad que poseen las colonias Nicolás Bravo (94.70) y Jamaica (99.31) y el doble de las colonias Merced Balbuena (129.93) y Popular Rastro (103.52). Es pertinente además, mencionar aquí que y de acuerdo al levantamiento realizado en este trabajo, el cual se expondrá más adelante, la colonia Morelos tiene más 85 manzanas de las cuales, más de la mitad poseen como uso del suelo primario el habitacional de tipo plurifamiliar, lo que explica su alta densidad bruta.

Por su parte, la colonia Valle Gómez con una densidad de 310.4 hab./ha. posee un total de 47 manzanas, apenas un poco más de la mitad del total respectivo a la colonia Morelos. Esto en términos de espacio, manifiesta un uso habitacional más intensivo en Valle Gómez, pues en un menor espacio existe un mayor número de manzanas destinadas a este uso.

La Artes Gráficas con una densidad de 282.74, ocupa el tercer lugar en cuanto a densidad bruta en este grupo de colonias. Lo anterior se explica si se considera que ésta posee una superficie menor en comparación a las colonias Merced Balbuena y Centro. Por el contrario, las dos últimas tienen unas densidades de 129.93 hab./ha. y 247.9 hab./ha. respectivamente, que a pesar de su antigüedad y centralidad como zonas habitacionales, ambas han perdido esta categoría y los espacios que antaño y en los primeros cincuenta años de este siglo -XX- eran habitacionales (concretamente en la existencia de las vecindades), se han convertido en la actualidad, en espacios para bodegas del comercio que existe en la zona de La Merced. El deterioro físico que ha sufrido la zona ha obligado a mucha población a salir. A pesar de los esfuerzos por rescatar el Centro, éstos no han sido contundentes en resolver la problemática del deterioro acelerado y muy concretamente en el Barrio de La Candelaria, en donde en el año de 1973 se construyó la Unidad Habitacional de La Candelaria con aproximadamente 685 viviendas para una población de 3 mil 750 habitantes⁴.

A continuación se presentan los gráficos respectivos a los dos perfiles mencionados.

⁴ El costo de esta obra fue de 50 millones de pesos en esa época y estuvo a cargo de FOVISSTE. Graciela de Garay, "La arquitectura de la Merced en el Siglo XX", en *La Merced. Tradición Renovada*, p. 43.

Gráfico 2. Perfil de densidad de sur a norte a través de Congreso de la Unión

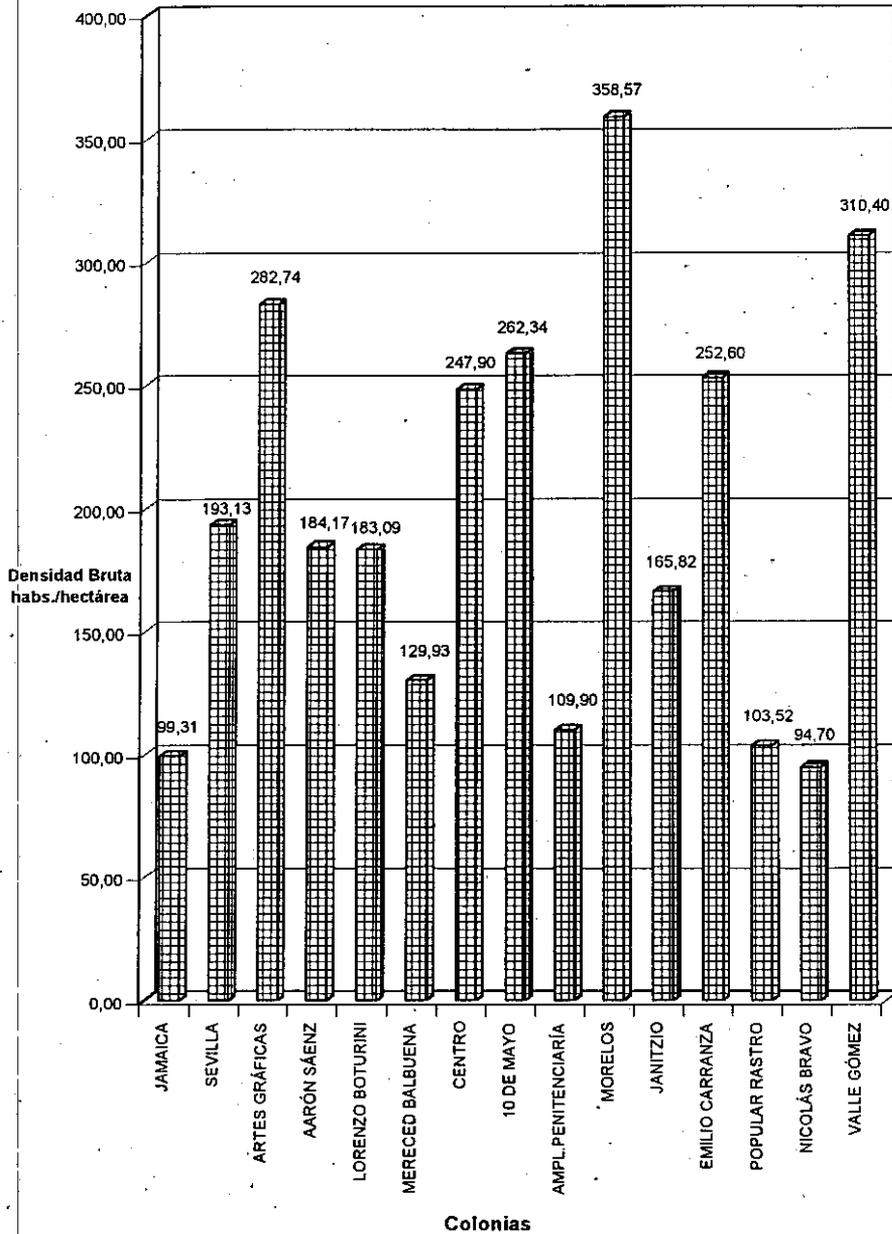
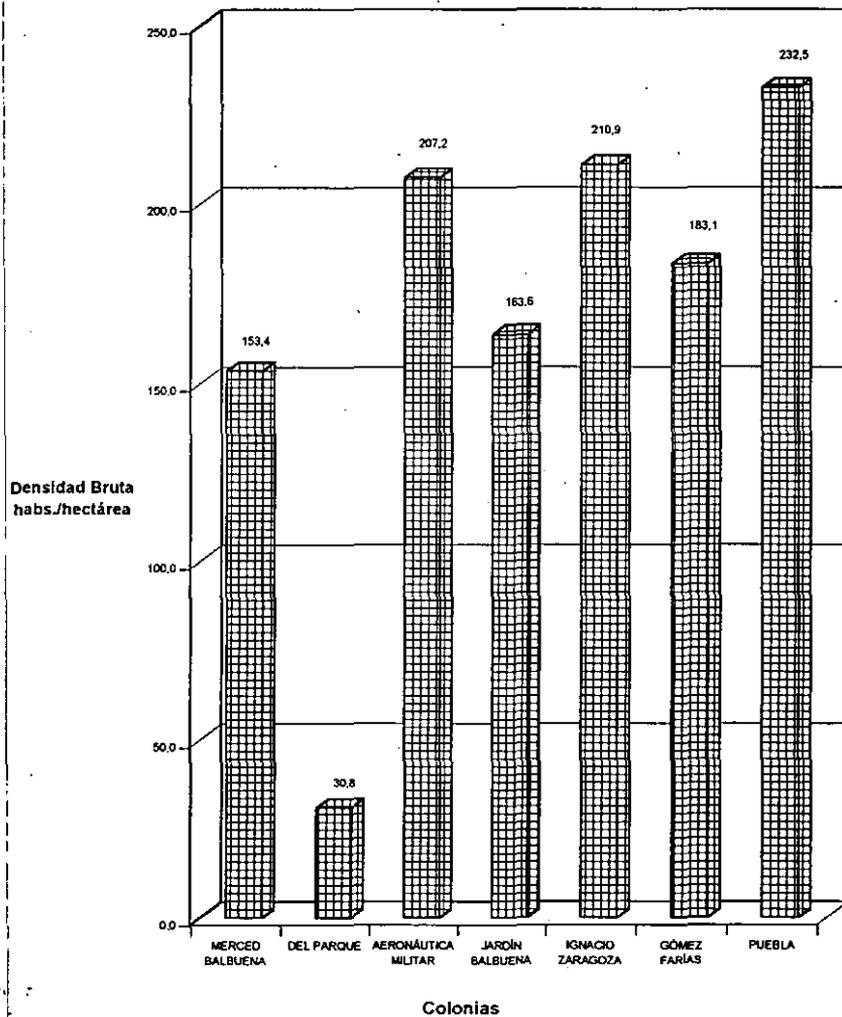


Gráfico 3. Perfil de densidad de poniente a oriente a través de Fray Servando T. de Mier



En La Merced y barrios contiguos los problemas se complicaron a los ya de por sí existentes, pues después del sismo del día 19 de septiembre de 1985, se agudizó la especulación del suelo, los problemas de espacio y la marginalidad se combinaron con el desempleo y la inflación económica originaron un deterioro tanto físico como funcional de la zona.

Según Graciela Garay⁵ existen dos causas principales por las cuales la Zona Centro de la delegación ha llegado a una decadencia —específicamente La Merced— y son por un lado, el traslado de las bodegas a la Central de Abasto en el año de 1982 y por otro, el sismo de 1985. La expulsión de los comerciantes significó según Garay, un cambio en las actividades económicas en la consecuente desarticulación de los barrios como La Candelaria y La Merced. Esta situación se agudizó con el temblor del año 85.

Cita además esta investigadora que, en 1983 se estimó una población aproximada para la zona de La Merced de 32 mil 951 habitantes. Ello significaba una densidad media de 242 hab./ha. y en la actualidad (datos para el año de 1995), se tiene una densidad bruta de 129.93 hab./ha. (zona de la Merced Balbuena), excepto para la colonia Centro que tuvo una densidad de 247.9 hab./ha., es decir, un poco más de lo que se había considerado para 1983.

El acusado proceso de despoblamiento que sufren La Merced y Jamaica, y los decrementos en densidad bruta que presentan, son resultado de la salida intensa de las actividades comerciales que aquí se realizaban antes de 1982, pues los mercados de La Merced y Jamaica las actividades con una categoría de comercio regional y que, con la construcción de la Central de Abasto en Iztapalapa, ha ocasionado una disminución importante en la actividad comercial de las zonas mencionadas.⁶

Como conclusión, puede decirse que a pesar de la construcción de la Central de Abastos en Iztapalapa en 1982 y de los sismos del año 1985, diez de las quince colonias que componen este perfil de sur a norte a través de Congreso de la Unión - antes Francisco Morazán -, presentan una densidad menor al promedio de densidad de la delegación (208.5 hab./ha.), es decir, el 66.6% de las colonias en cuestión. Lo que expresa entonces, una baja densidad bruta a pesar de que esta zona tiene una superficie aproximada de 405.46 hectáreas, con más de 347 manzanas y aproximadamente 246 de ellas son eminentemente habitacionales, alternándose las viviendas de tipo plurifamiliar en Jamaica, Sevilla, Artes Gráficas, Aarón Sáenz, Lorenzo Boturini, Merced, Balbuena, Centro, Morelos y Janitzio; y de tipo unifamiliar en Valle Gómez, Nicolás Bravo, Popular Rastro, Emilio Carranza y 10 de Mayo, o sea, el 85.3% de las manzanas son de uso habitacional en primera instancia.⁷

Se presenta ahora, un segundo perfil de densidad bruta de poniente a oriente a través de la Avenida Fray Servando.

⁵ Ibidem, p. 68.

⁶ Al Mercado de la Merced (antes de 1982) llegaban diariamente más de 1 mil 500 vehículos de carga con 13 mil 400 toneladas de alimentos provenientes de todo el país. Los alimentos se almacenaban y vendían en 1 mil 813 bodegas, que ocupaban 136 mil m², con una superficie promedio de 75 m². Ibidem, p. 54.

⁷ En lo que concierne a los programas de Renovación Habitacional los cuales se llevaron a cabo en la mayoría de estas colonias, en la delegación (la cual fue una de las más afectadas por los temblores del año 1985) se expropiaron para estos proyectos en el territorio 729 predios que beneficiaron a 9 mil 200 familias. En la Fase II se contemplaron los inmuebles dañados por los sismos que no habían sido considerados en el decreto expropiatorio del 21 de octubre de 1985, sumando 1 mil 086 predios que cubrieron 13 mil 319 viviendas y 796 accesorias. De esta forma se construyeron 1 mil 650 viviendas y 98 accesorias. Ibidem, pp. 56-57.

Tabla 24. Perfil de densidad de poniente a oriente a través de Fray Servando Teresa de Mier y su continuación sobre Avenida 8, en la actualidad Francisco Morazán

COLONIAS	DENSIDAD HAB./HA.
MERCED BALBUENA	153,4
DEL PARQUE	30,8
AERONÁUTICA MILITAR	207,2
JARDÍN BALBUENA	163,6
IGNACIO ZARAGOZA	210,9
GÓMEZ FARIAS	183,1
PUEBLA	232,5

Elaboración con base en la tabla 21.

Este perfil abarca 7 colonias, las cuales tienen una población en conjunto de 97 mil 948 habitantes, o sea, el 20.17% de la población total de la delegación. Además también, éstas comprenden una superficie aproximada de 645.25 hectáreas o el 19.1% de la misma.

Por su parte, la Del Parque posee una densidad bruta de 30 hab./ha., la más baja en comparación con la Puebla cuya densidad es casi ocho veces mayor (232.5 hab./ha.). Esto es porque la primera tiene aproximadamente sesenta y una manzanas, de las cuales y según el levantamiento de uso del suelo de este trabajo, cincuenta y una tiene como uso primario el habitacional unifamiliar, mientras que el resto, es decir, diez son de equipamiento, de entre los cuales se encuentran el Parque Venustiano Carranza, el Stand de Tiro, el Palacio Legislativo y la Suprema Corte de Justicia, entre otros, que suman un total de 99.72 hectáreas. Esto demuestra que aproximadamente 15.33 hectáreas corresponden al uso habitacional, es decir, el 13.32% del área total de la colonia. Pero si separamos el área correspondiente al equipamiento de la superficie total de la colonia Del Parque y sobre ésta se calcula la densidad para la colonia, se obtiene una densidad neta de 231.18 hab./ha. —independientemente de que se compare dos universos distintos— que es muy parecida incluso a la que tiene la colonia Puebla (232.5 hab./ha.), la cual es la que ocupa el primer lugar en densidad bruta del conjunto de colonias que conforman este perfil. Lo anterior demuestra que, conforme nos alejamos de la zona central de la delegación, o sea, de las colonias más antiguas y céntricas, la densidad en población aumenta hacia las colonias periféricas de la delegación.

Además como se verificó en campo, la presión que ejercen los usos no habitacionales sobre el habitacional en las colonias más céntricas permite un proceso de cambio de uso del suelo (conversión del habitacional a usos como servicios y comercio), esto no obedece únicamente al deterioro físico de las zonas, sino que, también es producto de la especulación de suelo que se origina aquí, porque en las zonas más degradadas física y funcionalmente, los propietarios de los predios e inmuebles buscan siempre una ganancia mayor con la especulación de su propiedad.

Como conclusión puede expresarse que si se comparan los promedios de densidades en los perfiles presentados aquí, tanto para el descrito de la zona céntrica de sur a norte como para el expuesto que va del centro hacia la periferia (de poniente a oriente), es decir, 198.5 y 168.8 hab./ha. respectivamente, es notorio que la zona céntrica posee una densidad bruta mayor que la que se verifica en el segundo perfil, pero también se tiene que considerar que el área que corresponde a cada perfil es mayor en el segundo (239.79 hectáreas más) que en el primero (zona Centro), por lo que si existe una superficie mayor, las densidades brutas disminuyen. Por consiguiente, esto apoya la premisa que las colonias con una mayor centralidad, poseen una densidad bruta menor que las colonias no tan céntricas. Además, esto no implica necesariamente una menor accesibilidad tal como lo expondré a continuación.

4.2.2 Nivel de accesibilidad de las colonias

En este apartado se presenta la accesibilidad que poseen las colonias que comprenden la delegación en estudio. El índice de accesibilidad al igual que el presentado anteriormente en el nivel intradelegacional contempla los elementos tales como la disponibilidad de las vialidades, superficie y el total de la población. Esta relación por tanto, indicará el grado de accesibilidad que posee cada colonia, para así poder relacionarlo con una valorización del suelo.

4.2.2.1 Superficie de las colonias

Tabla 25. Superficie de las colonias en Venustiano Carranza

COLONIAS	SUPERFICIE HECTÁREAS	COLONIAS	SUPERFICIE HECTÁREAS
1.JARDÍN BALBUENA	326,00	31.REVOLUCIÓN	23,14
2.MOCTEZUMA 2ª. SECC.	253,58	32.JAMAICA	21,78
3.DEL PARQUE	115,06	33.EMILIO CARRANZA	20,40
4.CENTRO	93,40	34.AMPL. 20 DE NOV.	19,68
5.IGNACIO ZARAGOZA	93,16	35.10 DE MAYO	19,01
6.MORELOS	82,51	36.FRACC. INDUSTR. PTO. AÉREO	18,00
7.FEDERAL	80,03	37.V. CARRANZA	17,30
8.PEÑÓN DE LOS BAÑOS	66,88	38.ARTES GRÁFICAS	16,22
9.PENSADOR MEXICANO	65,02	39.A. OBREGÓN	14,39
10.20 DE NOV.	62,59	40.MICHOACANA	14,32
11.ROMERO RUBIO	61,81	41.STA. CRUZ AVIACIÓN	14,22
12.MOCTEZUMA 1ª. SECC.	60,84	42.AERONÁUTICA MILITAR	14,07
13.CUATRO ÁRBOLES	48,62	43.JANITZIO	12,93
14.A. SERDÁN	41,47	44.AMPL. V. CARRANZA	12,85
15.MERCED BALBUENA	39,22	45.2DA. SECC. ARENAL	12,78
16.A. LÓPEZ MATEOS	38,74	46.PENITENCIARIA	12,63
17.MAGDALENA MIXHUCA	38,62	47.ESC. DE TIRO	12,48
18.PUEBLA	35,42	48.AMPL. SIMÓN BOLÍVAR	12,04
19.VALLE GÓMEZ	33,37	49.NICOLÁS BRAVO	11,69
20.POPULAR RASTRO	32,09	50.1ª DE MAYO	11,54
21.3RA. SECC. ARENAL	30,90	51.DAMIÁN CARMONA	10,96
22.AVIACIÓN CIVIL	29,93	52.AMPL. MICHOACANA	10,94
23.CUCHILLA PANTITLÁN	29,57	53.SEVILLA	10,09
24.7 DE JULIO	28,54	54.4TA. SECC. ARENAL	9,99
25.V. GÓMEZ FARIÁS	28,33	55.PROGRESISTA	6,83
26.SIMÓN BOLÍVAR	27,17	56.24 DE ABRIL	6,56
27.BOTURINI	26,43	57.M. HIDALGO	3,79
28.EL CARACOL	26,18	58.AARÓN SÁENZ	3,6
29.1RA. SECC. ARENAL	25,86	59.AZTECA	2,22
30.FELIPE ÁNGELES	23,69	60.TRES MOSQUETEROS	1,83

Fuente: "Programas Delegacionales del Distrito Federal. Venustiano Carranza" en Gaceta Oficial del Distrito Federal, 10 de abril de 1997, pp. 34-35.

Como se advierte en el cuadro anterior, la colonia con mayor superficie en la delegación es la Jardín Balbuena, la cual ocupó también el primer lugar en población en 1995. Esta colonia representa el 9.64% del total del área de la delegación. Por su parte, la colonia Moctezuma Segunda Sección, que al igual que la anterior colonia, ocupó en 1995 el segundo lugar en población y posee 253. 58 hectáreas, o sea el 7.5% de la superficie total de la delegación. Grosso modo puedo decir que, tan sólo estas dos colonias representan el 17.14% del área total de esta demarcación.

Por su parte, la colonia Tres Mosqueteros cabe casi 178 veces en la Jardín Balbuena, 138 veces en la Moctezuma Segunda Sección y 62 veces en la Del Parque. Más adelante, presentaré

la disposición y la importancia en cuanto a intensidad de los usos de suelo que cada área posee en la delegación.

Este apartado sirve únicamente, para tener una idea o contexto acerca de la importancia como áreas representativas en la estructura urbana de la delegación. Seguidamente, se expone la situación que guardan las colonias en cuanto a disposición de las vialidades que contiene cada una.

4.2.2.2 Longitud vial en las colonias

Tabla 26. Longitud de vialidades en las colonias de la delegación

COLONIAS	LONGITUD VIAL METROS	COLONIAS	LONGITUD VIAL METROS
1. JARDÍN BALBUENA	20.150,8	31.7 DE JULIO	2.870,1
2. MOCTEZUMA 2°. SECC.	15.109,2	32. DAMIÁN CARMONA	2.773,9
3. CENTRO	14.859,0	33. FRACC. INDUST. PTO. AÉREO	2.629,2
4. IGNACIO ZARAGOZA	11.033,3	34. JANITZIO	2.572,2
5. ROMERO RUBIO	10.761,7	35. MICHOACANA	2.528,9
6. DEL PARQUE	9.037,1	36. AMPL. 20 DE NOV.	2.450,2
7. SIMÓN BOLÍVAR	7.844,4	37. V. CARRANZA	2.425,3
8. FEDERAL	7.556,4	38. ARTES GRÁFICAS	2.422,5
9. PUEBLA	7.491,3	39. STA. CRUZ AVIACIÓN	2.397,4
10. BOTURINI	7.399,6	40. 3RA SECC. ARENAL	2.315,3
11. PEÑÓN DE LOS BAÑOS	7.176,3	41. 4TA. SECC. ARENAL	2.263,9
12. V. GÓMEZ FARIAS	7.071,2	42. 1RA. SECC. ARENAL	2.235,0
13. MOCTEZUMA 1°. SECC.	6.553,0	43. 10 DE MAYO	2.135,5
14. MORELOS	5.794,4	44. AERONÁUTICA MILITAR	2.028,0
15. MERCED BALBUENA	5.232,9	45. PENITENCIARIA	1.983,6
16. VALLE GÓMEZ	5.115,2	46. AZTECA	1.907,4
17. A. SERDÁN	5.102,0	47. NICOLÁS BRAVO	1.901,6
18. MAGDALENA MIXHUCA	4.996,5	48. AMPL. V. CARRANZA	1.895,1
19. FELIPE ÁNGELES	4.531,3	49. AMPL. MICHOACANA	1.843,3
20. A. LÓPEZ MATEOS	4.428,9	50. AMPL. SIMÓN BOLÍVAR	1.710,3
21. AVIACIÓN CIVIL	4.245,1	51. 2DA. SECC. ARENAL	1.687,4
22. 20 DE NOV.	4.076,3	52. A. OBREGÓN	1.674,2
23. EL CARACOL	3.964,5	53. 1° DE MAYO	1.188,0
24. CUATRO ÁRBOLES	3.889,6	54. ESC. DE TIRO	1.089,3
25. PENSADOR MEXICANO	3.783,6	55. 24 DE ABRIL	1.022,3
26. POPULAR RASTRO	3.680,5	56. TRES MOSQUETEROS	925,0
27. CUCHILLA PANTITLÁN	3.670,9	57. AARÓN SÁENZ	818,1
28. REVOLUCIÓN	3.210,8	58. HIDALGO MIGUEL	781,2
29. EMILIO CARRANZA	3.145,6	59. PROGRESISTA	696,8
30. SEVILLA	3.048,9	60. JAMAICA	412,9

Elaboración con base en el mapa de uso del suelo de este trabajo.

La Jardín Balbuena por ser la mayor en cuanto a superficie, posee también la mayor longitud en vías de comunicación de todas las colonias de la delegación con 20 mil 150.8 metros. Entre las principales vías de comunicación en esta área se encuentran: una porción importante de la principal vialidad primaria de acceso controlado como lo es Viaducto (Río de la Piedad) en el sur de la colonia, además de la localización de una parte del Circuito Interior en el oriente de la misma; en cuanto a vialidad primaria, se encuentran en la colonia: el Eje 3 Sur, Eje 3 Oriente y Eje 2 Sur, las avenidas Calzada Ignacio Zaragoza; Fray Servando Teresa de Mier compone la vialidad secundaria y por último; las vialidades terciarias están constituidas por las calles de Cecilio Robelo, Genaro García, Nicolás León y Luis Lara Pardo.

En cuanto a la colonia Moctezuma Segunda Sección la cual posee una longitud de vías de 15 mil 109.2 metros, sus vialidades están constituidas de la siguiente manera: vialidad de acceso controlado representado por una porción de Circuito Interior o Boulevard Puerto Aéreo; vialidad primaria representada por el Eje 1 Norte y la Calzada Ignacio Zaragoza; Iztaccihuatl y Avenida Oceanía representan la vialidad secundaria, y por último; las vialidades terciarias son las avenidas: Industria, Emilio Carranza y del Peñón.

Por su parte, la colonia Centro, la vialidad está compuesta por los Ejes 1 Oriente, Eje 1 Norte y Eje 2 Oriente por parte de la vialidad primaria; en cuanto a vías secundarias la avenida Fray Servando Teresa de Mier es la principal y por último; las vialidades terciarias son las calles de Héroe de Nacozari, Ferrocarril de Cintura y Lecumberri.

La colonia Jamaica, por otro lado, presentó la menor longitud en vialidad con 412.9 metros, es decir, cuarenta y ocho veces menos que la longitud de la colonia Jardín Balbuena, esto se explica por la superficie total de la colonia, lo que deja claro que, las colonias más extensas, poseen grandes longitudes en vialidad. Véase el caso de las primeras seis colonias, aunque no es determinante como en el caso de la Simón Bolívar, la cual tiene una superficie de 27.17 hectáreas y la situación que presenta la colonia Morelos, que tiene 82.51 hectáreas y cuya longitud en vialidad es inferior (5 mil 794.4 m) a la Simón Bolívar (9 mil 037.1 m).

4.2.2.3 Valores de accesibilidad

Para finalizar y resumiendo la accesibilidad que posee cada colonia y con base en el coeficiente de Engels (coeficiente Engels = número total de longitud vial entre la raíz del producto de la población y superficie totales del área), se presenta la situación para cada colonia.

Tabla 27. Coeficiente de Engels para las colonias de la delegación

COLONIAS	COEFICIENTE ENGELS	COLONIAS	COEFICIENTE ENGELS
1.FRACC. INDUSTR. PTO. AÉREO	43,93	17.DAMIÁN CARMONA	14,25
2.AZTECA	31,81	18.DEL PARQUE	14,15
3.TRES MOSQUETEROS	30,70	19.PUEBLA	13,87
4.SEVILLA	21,52	20.MICHOACANA	13,43
5.BOTURINI	20,69	21.ESC. DE TIRO	12,62
6.SIMÓN BOLÍVAR	19,80	22.ROMERO RUBIO	12,42
7.V. GÓMEZ FARIAS	18,44	23.MERCED BALBUENA	11,71
8.STA. CRUZ AVIACIÓN	17,12	24.POPULAR RASTRO	11,27
9.AARÓN SÁENZ	16,75	25.AMPL. 20 DE NOV.	11,02
10.NICOLÁS BRAVO	16,72	26.4TA. SECC. ARENAL	10,85
11.FELIPE ÁNGELES	16,03	27.AMPL. SIMÓN BOLÍVAR	10,57
12.7 DE JULIO	15,47	28.CENTRO	10,10
13.JANITZIO	15,45	29.AERONÁUTICA MILITAR	10,01
14.PENITENCIARIA	14,98	30.V. CARRANZA	9,96
15.HIDALGO MIGUEL	14,43	31.AMPL. MICHOACANA	9,75
16.24 DE ABRIL	14,31	32.EMILIO CARRANZA	9,70

Tabla 27. Continuación

COLONIAS	COEFICIENTE ENGELS	COLONIAS	COEFICIENTE ENGELS
33.EL CARACOL	9,63	47.MOCTEZUMA 1º. SECC.	7,57
34.AVIACIÓN CIVIL	9,61	48.1º DE MAYO	7,53
35.REVOLUCIÓN	9,60	49.A. OBREGÓN	7,50
36.CUATRO ÁRBOLES	9,30	50.A. LÓPEZ MATEOS	7,45
37.AMPL. V. CARRANZA	9,20	51.FEDERAL	7,24
38.MAGDALENA MIXHUCA	9,15	52.10 DE MAYO	6,94
39.ARTES GRÁFICAS	8,88	53.1RA. SECC. ARENAL	5,65
40.VALLE GÓMEZ	8,70	54.JARDÍN BALBUENA	4,83
41.2DA. SECC. ARENAL	8,22	55.3RA SECC.ARENAL	4,55
42.PEÑÓN DE LOS BAÑOS	8,21	56.MOCTEZUMA 2º. SECC.	4,27
43.A. SERDÁN	8,19	57.20 DE NOV.	4,25
44.IGNACIO ZARAGOZA	8,15	58.PENSADOR MEXICANO	3,86
45.PROGRESISTA	7,77	59.MORELOS	3,71
46.CUCHILLA PANTITLÁN	7,69	60.JAMAICA	1,90

Elaboración con base en los cuadros 21, 22, 23, 24 y 25.

De acuerdo a la tabla presentada anteriormente, la colonia Fraccionamiento Industrial Puerto Aéreo es la que posee —según el coeficiente calculado— el mejor índice de localización intraurbana y el cual considera la relación directa entre población, superficie y longitud vial del área.

La anterior clasificación expresa que todas aquellas colonias con una superficie pequeña, con una población representativa y una longitud de vías extensa, tienen un coeficiente alto en conectividad con relación a las demás colonias. Puede hacerse entonces, una reordenación de colonias que mostrará la factibilidad de las mismas a una reconversión en los usos de suelo emplazados en ellas. Por esto, presento a continuación un cuadro de los valores de suelo en las colonias de los años 1993 y 1998⁸, lo que permitirá a su vez, describir la factibilidad que cada colonia tiene en la conversión de uso.

4.3 Valores del suelo por colonias

Tabla 28. Valores del suelo en las colonias de la delegación

Colonia Nominal	Valor comercial 1993*	Valor comercial 1998*	Colonia Nominal	Valor comercial 1993*	Valor comercial 1998*
CENTRO	1600	4.271,19	V GOMEZ FARIAS	800	2.135,59
JARDIN BALBUENA	1300	3.470,34	IND PTO. AEREO	780	2.082,20
ESC DE TIRO AMPL 7 DE JULIO	1000	2.869,49	STA CRUZ AVIAC.	780	2.082,20
MAGDALENA MIXHUCA	900	2.402,54	10 DE MAYO	775	2.068,86
MERCED BALBUENA	900	2.402,54	20 DE NOV.	775	2.068,86
ARTES GRAFICAS	850	2.269,07	7 DE JULIO	775	2.068,86
BOTURINI	850	2.269,07	AMPL 20 DE NOV.	775	2.068,86
JAMAICA	850	2.269,07	AMPL MICHOACANA	775	2.068,86
AARON SAENZ	800	2.135,59	EMILIO CARRANZA	775	2.068,86
DEL PARQUE	800	2.135,59	FELIPE ANGELES	775	2.068,86
MORELOS	800	2.135,59	JANITZIO	775	2.068,86
SEVILLA	800	2.135,59	MICHOACANA	775	2.068,86

*pesos por m2

⁸ Para este año, los valores se actualizaron utilizando como base los precios por m2 de 1993.

Tabla 28. Valores del suelo en las colonias de la delegación. Continuación

Colonia Nominal	Valor comercial 1993*	Valor comercial 1998*	Colonia Nominal	Valor comercial 1993*	Valor comercial 1998*
N BRAVO	775	2,068,86	PUEBLA	700	1,868,64
PENITENCIARIA	775	2,068,86	SIMON BOLIVAR	700	1,868,64
POPULAR RASTRO	775	2,068,86	V CARRANZA	700	1,868,64
ROMERO RUBIO	775	2,068,86	AREONAUTICA MILITAR	683	1,823,26
24 DE ABRIL	750	2,002,12	1o DE MAYO	650	1,735,17
A OBREGÓN	750	2,002,12	AMPL SIMON BOLIVAR	650	1,735,17
AZTECA	750	2,002,12	AMPL V CARRANZA	650	1,735,17
FEDERAL	750	2,002,12	DAMIAN CARMONA	650	1,735,17
HIDALGO	750	2,002,12	TRES MOSQUETEROS	650	1,735,17
MOCTEZUMA 1RA SECC.	750	2,002,12	VALLE GOMEZ	600	1,601,69
MOCTEZUMA 2A SECC	750	2,002,12	A LOPEZ MATEOS	575	1,534,96
PROGRESISTA	750	2,002,12	1RA SECCION EL ARENAL	550	1,468,22
REVOLUCIÓN	740	1,975,42	2DA SECC EL ARENAL	550	1,468,22
A SERDAN	700	1,868,64	3RA SECC EL ARENAL	550	1,468,22
AVIACION CIVIL	700	1,868,64	4TA SECC EL ARENAL	550	1,468,22
CUATRO ARBOLES	700	1,868,64	AMPL ARENAL	550	1,468,22
IGNACIO ZARAGOZA	700	1,868,64	CUCHILLA PANTITLAN	550	1,468,22
PENON DE LOS BANOS	700	1,868,64	EL CARACOL	550	1,468,22
PENSADOR MEXICANO	700	1,868,64	FRACCTO. AEROPTO. ARENAL	550	1,468,22

*pesos por m2

Elaboración con base en datos proporcionados en el Seminario de Reestructuración Urbana y Mercado Inmobiliario (RUMI), Posgrado de Arquitectura, 1998.

Como puede observarse en la tabla presentada anteriormente, las colonias que poseen un valor de suelo alto, no necesariamente coinciden con todas aquellas que tienen un coeficiente de Engels mayor, esto significa que, la localización potencial de estas zonas es únicamente un supuesto y que definitivamente no determina el precio del suelo de cada área. Por ejemplo la colonia Centro, que en el año de 1993, presentó un precio promedio de mil 600 pesos por m2 y en 1998, su precio actualizado fue de 4 mil 271.19 pesos por m2 y cuyo valor en Engels se encuentra en la mitad de la tabla referida, por lo que no indica que en esta zona sea infactible una revalorización de acuerdo a su emplazamiento, sino que, por el contrario, posee una facilidad de cambio en cuanto a su uso del suelo, lo cual no está determinado por su lugar en la tabla de Engels. Otro caso similar, es el que presenta la colonia Jardín Balbuena, con un precio en 1993, de 1 mil 300 pesos por m2 y en 1998, su precio actualizado fue de 3 mil 470.34 por m2 y cuyo lugar en la tabla de Engels es uno de los diez últimos. El mismo caso se presenta en la colonia Jamaica, la cual tiene el octavo lugar en la tabla de valores de suelo y su posición respectiva en localización potencial en Engels es el último lugar, con un coeficiente de 1.9.

Lo anterior demuestra que, el valor económico de las colonias, no únicamente implica una consideración locacional, sino que, también involucra cuestiones históricas, sociales y de infraestructura creada⁹, ya sea ésta hecha gubernamentalmente o privada. Dos casos que se pueden comparar y que tienen que ver con la localización y que expresa los beneficios que implica un prestigio creado por las inversiones en la infraestructura inmobiliaria se presentan en las colonias Centro –en lo que corresponde al territorio de esta demarcación- y la Jardín Balbuena. Ya que la primera posee un valor de suelo mayor que la segunda, es decir, su valor comercial es

⁹ Milton Santos denomina a esta situación como "rigosidades del espacio": es decir, "...el espacio es un testimonio: atestiguan... la memoria del espacio construido, de las cosas fijadas en el espacio creado. Así el espacio es una forma durable, que no se desliza paralelamente al cambio de los procesos: al contrario, algunos procesos se adaptan a las formas preexistentes mientras que otros crean nuevas formas para insertarse en ellas...". Milton Santos, Por una geografía nueva, Madrid: Espasa-Calpe, 1990, p. 154.

superior en cuanto a que la misma posee un emplazamiento central. El comercio que se ha establecido aquí, permite una articulación con las demás actividades complementarias a ésta, como son las bodegas, los servicios de fletes, de almacenamiento y traslado de productos especiales. Todas estas actividades hicieron del área -otro la más valiosa- la zona más importante regionalmente como servidora comercial hasta 1982, con el traslado de las bodegas a la Central de Abasto. En la actualidad, ésta ha decaído en función comercial y en deterioro físico, pero sigue teniendo una importancia local, por lo que, todos los inmuebles de esta área si bien, se han deteriorado sustancialmente, no han perdido su potencial de localización estratégica e incluso ha mantenido el valor comercial del suelo más alto de la delegación con respecto a las demás colonias.

Por su parte, la colonia Jardín Balbuena tiene otro prestigio y otra función espacial, su uso del suelo durante décadas ha sido eminentemente residencial en un 90%. La calidad de las viviendas construidas es superior a las que se erigieron en las colonias adyacentes, véase el caso de la colonia Moctezuma, la cual, fue dividida en dos secciones y que contiene en la actualidad una diversidad en usos de suelo (equipamiento, industrial, comercial y habitacional); en cuanto a su origen fue fraccionada por la Compañía Colonia Moctezuma, S.A. en cuyos predios, la calidad de las viviendas es inferior; en tanto que, la Jardín Balbuena desde su inicio, fue planeada y fraccionada por la Compañía de Terrenos Mexicanos, S.A.¹⁶, lo que permitió la inversión por parte de población de clase media.

Sintetizando, la colonia Centro por tener una función comercial y una localización más central, además de ser una de las colonias más antiguas de la delegación, por el valor histórico que posee, social y cultural la hacen de un valor de suelo superior en comparación con la Jardín Balbuena, que posee una función habitacional y que en el transcurso de los años, ha comenzado un proceso de transformación en áreas de servicios sobre todo, a lo largo de las principales avenidas de esta colonia, lo cual ha representado una revalorización del suelo.

Por lo tanto, la localización es sólo una cualidad con un fuerte peso que se añade al valor comercial y que en forma implícita -como expresa Alonso- aumenta o disminuye el valor del suelo en cuestión.

A continuación, haré una síntesis de la situación en cuanto a la distribución del uso del suelo en cada colonia que compone esta delegación. La descripción del uso del suelo por colonia se hace para tener un contexto particular de la situación para con ello hacer posteriormente, una explicación de la distribución del suelo en usos por zonas.

4.4 Distribución del uso del suelo por colonia

Con base en los criterios establecidos en el marco metodológico de este trabajo y en los planteamientos de los objetivos del levantamiento en cuanto a uso del suelo del área en estudio, se obtuvo la siguiente distribución en las colonias (ver Mapa 6, "Uso del suelo en Venustiano Carranza, 1998").

Centro

Superficie: 93.40 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento y diseño de la traza urbana. Posee 63 manzanas, de las cuales en 51 existe el uso habitacional y la mitad de éstas son de uso del suelo habitacional primario, sobre todo de tipo plurifamiliar; la actividad comercial está contenida en 53, cuyo uso primario pertenece a 26 manzanas entre comercio local y regional contando la nave principal de la Merced, el mercado San Ciprián y el mercado de dulces; por su parte, los servicios están representados en 15 manzanas como uso secundario y cualitativamente

¹⁶ Véase el Capítulo III, p. 25-27 de este trabajo, en donde hago referencia al origen de cada colonia de esta delegación. Véase también el artículo: "Crecimiento espacial de la delegación Venustiano Carranza, periodo de 1900 a 1980", Geoponte, en prensa. Ver la bibliografía de este capítulo.

en su conjunto, pertenecen a bodegas y hoteles de baja jerarquía. Por último, la industria es poco representativa como uso primario, ya que únicamente, se emplaza en 4 manzanas y pertenecen a una jerarquía de tipo local, como son los talleres. También existe la industria de tipo central, como son las imprentas y la textil.

En porcentaje de distribución del uso del suelo, la colonia Centro posee un 40.4% en uso habitacional primario; en comercio es de un 41.2%; en servicios es de 11.9%; la industria posee un 3.17% y por último; el espacio dedicado al equipamiento es de 3.3%. Resta expresar que, la industria en esta zona, es difícil de contabilizar, ya que existen talleres en los pisos superiores de la mayoría de los edificios, e incluso llegan a establecerse bodegas en estos espacios.

Jardín Balbuena

Superficie: 326 hectáreas. Antecedentes: Fraccionamiento privado. Posee 480 manzanas, de las cuales 30 pertenecen al equipamiento como uso primario, de entre los cuales se encuentra el edificio del gobierno de la delegación, más de diez escuelas primarias, una clínica del IMSS y las instalaciones del Velódromo Olímpico; por su parte, el comercio está representado por sólo 4 manzanas como uso primario, incluyéndose una tienda de comercio local (Aurrerá que anteriormente era una almacén Conasupo), dos mercados públicos (Unidad Kennedy y Jardín Balbuena, respectivamente) y los anexos a estas actividades. Los servicios por otro lado, no son representativos como usos primarios, pero sí están presentes como usos secundarios y terciarios en aproximadamente 38 manzanas, sobre todo, a lo largo de las vías principales -Fray Servando y Genaro García -, en donde se emplazan los servicios personales como son como son las estéticas y los gimnasios; los restaurantes cotidianos, los bancos, oficinas privadas y talleres de mantenimiento de nivel medio. La vivienda se reparte en 446 manzanas, de las cuales, más de la mitad son de tipo regular-unifamiliar y alrededor de 70 de estas, pertenecen a la Unidad Habitacional Kennedy, es decir, la sexta parte del total de viviendas. La industria no tiene representatividad en esta colonia. Porcentualmente, el suelo se reparte de la siguiente manera: habitacional en 92.9%, del cual un 84.3% es de tipo unifamiliar-regular y el resto lo conforma el interés social plurifamiliar; el comercio representa el 0.83% como uso primario, aunque se reparte de igual forma que los servicios, en las manzanas a lo largo de las vías principales de la colonia (comercio lineal) como uso secundario y terciario; el equipamiento por último, representa el 6.25% del total de manzanas que componen la colonia.

Escuela de Tiro y Ampliación 7 de Julio

Superficie: 41.02 hectáreas. Antecedentes: expropiación y regularización. Estas dos colonias están constituidas por 16 manzanas, de las cuales, 12 son habitacionales de tipo económico, 4 son de equipamiento (Archivo General de la Nación, antes Penitenciaría, La Terminal de Autobuses de Oriente y estacionamientos complementarios a estos usos), mientras que, los servicios e industria son usos secundarios y el comercio no es de representatividad en la zona. Sintetizando, el 75% del total de manzanas es habitacional unifamiliar de tipo económico en su mayoría; el 25% restante, representa el equipamiento, pero en cuanto a superficie total de las dos colonias, alrededor del 33.15% está destinado a éste (13.6 hectáreas).

Magdalena Mixhuca y Pueblo de la Magdalena Mixhuca

Superficie: 38.62 hectáreas. Antecedentes: incorporación, expropiación y regularización. Estas dos zonas constituyen 51 manzanas, repartidas en 17 de uso primario habitacional de tipo económico, 2 de comercio de uso primario, 1 como industria, y 12 de estas manzanas poseen los servicios como usos terciarios y secundarios. La vivienda representa entonces, como uso predominante en estas dos zonas el 33.3%; el comercio (tanto local como vecinal), tiene casi el 4%, aunque al igual que los servicios (en su mayoría bodegas y hoteles de baja jerarquía) se encuentran repartidos en las manzanas como usos secundarios y terciarios. El equipamiento representa el 5.88%, como uso primario en 4 manzanas.

Merced Balbuena

Superficie: 33.22 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento. Posee 26 manzanas en las cuales, existe una variedad de usos. Por ejemplo, únicamente 7 de ellas son completamente destinadas a la vivienda económica unifamiliar, y 3 de las 7 tienen vivienda antigua regular. Por su parte, los servicios están representados en su totalidad en una sola manzana. De las restantes 18, todas poseen hasta un cuarto uso. Por parte del comercio, destaca el mercado Sonora (Comercio Regional o especializado). En cuanto a equipamiento, la Escuela Nacional Preparatoria No. 7, "Ezequiel A. Chávez", de la UNAM y la estación de Bomberos son los usos más representativos; los servicios están dados por bodegas, talleres de mantenimiento bajo y hoteles de baja jerarquía; la industria por su parte, está incorporada como industria local.

Artes Gráficas

Superficie: 16.22 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento fraudulento. Tiene 14 manzanas, de las cuales 8 son eminentemente habitacionales (interés social-plurfamiliar) y 2 son mayoritariamente de servicios. El comercio, se encuentra repartido como uso secundario en 3 manzanas y la industria (local) en una cuadra. Es decir que, el uso predominante por manzana es el habitacional con el 57.14% del total de manzanas, mientras que el resto se reparte en servicios (1.42%, representado por dos bancos y bodegas), en comercio y en industria. No existe equipamiento.

Lorenzo Boturini

Superficie: 26.43 hectáreas. Antecedentes: expropiación y regularización. Su total de manzanas es de 39 y se encuentran repartidas de la siguiente manera: 19 son totalmente de vivienda distribuida entre plurifamiliar y económica, 1 de comercio, 2 de servicios y 1 de industria. Las demás manzanas poseen usos combinados, por ejemplo, la industria local con equipamiento educativo básico localizado entre las calles de Zoquipa y Sur 77. Porcentualmente la distribución como usos primarios tenemos que, la vivienda representa el 48.7%, el comercio (comercio vecinal en su mayoría), tiene el 2.5%, los servicios (bodegas y talleres de mantenimiento bajo) poseen el 5.1% y la industria representa el 2.5%. El restante 41.2% es compartido en manzanas por usos secundarios y terciarios.

Jamaica

Superficie: 21.78 hectáreas. Antecedentes: expropiación y regularización. Son cuatro manzanas las que componen esta colonia. El comercio (local), ocupa dos manzanas, con una superficie aproximada de 7.9 hectáreas, el uso habitacional ocupa alrededor de 6.47 hectáreas y los servicios (representados principalmente por bodegas), poseen una superficie aproximada de 3.1 hectáreas. Es decir que, la vivienda representa el 29.7% de la superficie total de la colonia; el comercio —como uso mayoritario— tiene el 36.27% y los servicios representan el 14.23%. El 19.8% restante se distribuye entre usos de equipamiento (áreas verdes y transporte).

Aarón Sáenz

Superficie: 3.6 hectáreas. Antecedentes: expropiación y regularización. Es una de las colonias más pequeñas de la delegación con 5 manzanas y cuantitativamente, el uso del suelo se distribuye de la siguiente forma: habitacional, con 3 manzanas; equipamiento, 1 manzana y; 1 manzana con uso primario habitacional con comercio vecinal como uso secundario.

Del Parque

Superficie: 115.06 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento por parte del CDF. Tiene 61 manzanas, de las cuales 51 son habitacionales unifamiliares y 10 están ocupadas por

equipamiento. Sin embargo, el equipamiento con aproximadamente 99.72 hectáreas, posee el 86.67% de la superficie total, mientras que, el uso habitacional representa el 13.32% con 15.33 hectáreas de la colonia.

Morelos

Superficie: 82.51 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento fraudulento. Es una de las colonias más populosas de la delegación y cuenta con 80 manzanas, de las cuales únicamente 16 de ellas poseen un uso del suelo primario (14 habitacional plurifamiliar y 3 de equipamiento), las demás por su parte, tienen hasta tres usos, combinándose entre sí, industrial (industria local) con comercial (comercio vecinal mayoritariamente) y comercial con habitacional, pero en más de la mitad de los casos, es la vivienda la que ocupa el uso primario de las manzanas. Los servicios que se establecen en esta colonia, son en mayoría de mantenimiento de nivel bajo y bodegas.

Sevilla

Superficie: 10.09 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento fraudulento. Tiene 14 manzanas, de las cuales, 8 tienen como uso primario a la vivienda económica y las restantes 6 poseen usos secundarios tales como el comercio vecinal, los servicios de bodegas y un banco, por último, una manzana con equipamiento especial. Es decir, que la colonia es habitacional en un 57.14% del total de manzanas.

Gómez Farías

Superficie: 28.33 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento fraudulento. Posteriormente expropiación y regularización. Esta colonia posee 60 manzanas, 14 de ellas son eminentemente habitacionales con vivienda económica y en las restantes 46 se establecen los servicios, el comercio, la industria y el equipamiento. El comercio por su parte, se distribuye en 34 manzanas como uso secundario, principalmente a lo largo de las Avenidas 8 e Ignacio Zaragoza (14 y 16 respectivamente), mientras que, los servicios como uso secundario y terciario se reparten en 6 manzanas (bodegas, restaurantes, escuelas de nivel medio básico y bancos sobre la avenida Zaragoza, principalmente). La industria únicamente se establece en una manzana como uso terciario y el equipamiento se encuentra establecido en 4 manzanas como uso secundario. Sintetizando, el 23.3% del total de manzanas posee como uso primario la vivienda mientras que, el restante 76.6% se encuentra distribuido en manzanas con dos y tres usos.

Industrial Puerto Aéreo

Superficie: 18 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento. El uso industrial es predominante en esta colonia, la cual posee 18 manzanas de las cuales, 8 tienen industria local ya sea como uso primario o secundario, 5 tienen comercio (local) y cuatro poseen servicios (oficinas, restaurantes y bancos). El equipamiento por su parte, se localiza en 4 manzanas. El uso industrial por lo tanto, tiene el 44.4% del total de las manzanas.

Santa Cruz Aviación

Superficie: 14.22 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento fraudulento. Posee 7 manzanas, pero estas están ocupadas por usos primarios, secundarios, terciarios e incluso, cuaternarios. La única manzana con una homogeneidad en cuanto a usos se localiza entre Ignacio Zaragoza y la calle Iztaccihuatl, en donde se establecen oficinas privadas (Telmex) y bodegas. Porcentualmente, los usos se distribuyen de la siguiente forma: el comercio (vecinal, local y especializado), representa el 37.34%; los servicios (oficinas privadas y bodegas), ocupan el 22%; la vivienda (de interés social y económica), posee el 22.7%; el equipamiento (de salud y especializado), tiene el 11.2% y por último; la industria (local y regional), representa el 6.8% de la superficie total de las manzanas.

10 de Mayo

Superficie: 19.01 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento fraudulento. Contiene 23 manzanas, de las cuales 17 son completamente habitacionales y las restantes comparten usos secundarios con el equipamiento y los servicios. El equipamiento por su parte, se encuentra en una manzana completa (como equipamiento especial adyacente al canal del desagüe), y por último, los servicios (restaurante cotidiano), se localizan como uso terciario en una manzana.

La vivienda es por lo tanto, el uso predominante en esta colonia, ya que representa el 73.9% del total de manzanas. A su vez, la vivienda se encuentra subdividida en económica y de interés social con 12 y 5 manzanas, respectivamente.

20 de Noviembre

Superficie: 62.59 hectáreas. Antecedentes: invasión. Posee 68 manzanas. La vivienda es el uso más representativo, pues del total de manzanas, el 88.23% es habitacional de tipo económico. El comercio (vecinal) está representado como uso secundario en aproximadamente 19 manzanas, y únicamente una manzana ocupa un uso primario (mercado público). Por su parte, los servicios se localizan en 9 manzanas como usos secundarios, y el equipamiento se encuentra en 8 manzanas, de las cuales 6 son de uso primario (equipamiento educativo básico y recreativo).

Ampliación 20 de Noviembre

Superficie: 19.68 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento fraudulento. La colonia tiene 8 manzanas y es el equipamiento el uso que más predomina. El 90.24% de la superficie total de las manzanas está ocupado por equipamiento recreativo, áreas verdes, y educativo. Estas áreas son principalmente, pertenecientes al deportivo 20 de Noviembre. Por su parte, el uso habitacional (vivienda económica), representa el 6.85%; los servicios 0.81% y por último; el comercio con 2.10%.

Ampliación Michoacana

Superficie: 10.94 hectáreas. Antecedentes: expropiación y regularización. La vivienda (de tipo plurifamiliar), aparece en todas las manzanas que componen esta colonia (16), ya sea como uso primario o secundario. El comercio se localiza en 9 manzanas como uso secundario (comercio vecinal y local), mientras que, los servicios se encuentran en 2 (servicios dedicados a la salud y educativo).

Emilio Carranza

Superficie: 20.40 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento fraudulento. Esta colonia contiene 25 manzanas y es el uso habitacional (de tipo plurifamiliar), es el más preponderante, pues ocupa el 74.15% de la superficie total de las manzanas. El comercio (vecinal), posee el 13.3%; los servicios (restaurante cotidiano), representan el 0.72% y; la industria central (textil e imprentas), tiene el 11.8%.

Felipe Ángeles

Superficie: 23.69 hectáreas. Antecedentes: expropiación y regularización. Posee 42 manzanas y el equipamiento (áreas verdes y equipamiento educativo), ocupa el 45.9% de la superficie total de las mismas. La vivienda (económica), se distribuye en un 33.50%, el comercio (vecinal y local), en 19.58%, la industria (central), en 0.44% y por último, los servicios (hotel de baja categoría), ocupa un 0.51%.

Janitzio

Superficie: 12.93 hectáreas. Antecedentes: expropiación y regularización. Con 24 manzanas, el uso habitacional (de tipo económico y plurifamiliar), ocupa el 76.8%; el comercio (local en su mayoría), constituye el 10.8%; la industria se encuentra en 1.32% y el equipamiento se integra en 11.05% (principalmente equipamiento de transporte).

Michoacana

Superficie: 14.32 hectáreas. Antecedentes: invasión. Esta colonia cuyo uso es mayoritariamente de equipamiento, posee 12 manzanas, de las cuales, 3 ocupan a la vivienda y 2 al comercio como usos secundarios, mientras que, el equipamiento se reparte en 8 manzanas. Este último uso, consiste en espacios recreativos, oficinas gubernamentales, equipamiento especial, de educación y transporte, por lo que, ocupa un 66.6% del total de manzanas; la vivienda y el comercio comparten el porcentaje restante de la superficie.

Nicolás Bravo

Superficie: 11.69 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento fraudulento. La vivienda en esta colonia, está presente en 6 de las 9 manzanas que existen en total. El comercio se encuentra en 1 manzana, la industria en 2 y el equipamiento 1. La vivienda por su parte, se distribuye en plurifamiliar y económica, siendo la última la que más predomina (4 de 6 manzanas). La industria se encuentra en 2 manzanas como uso secundario y se trata de industria local. El comercio (vecinal); es uso secundario en 1 cuadra. Por último, el equipamiento, se localiza en una sola manzana (recreativo y educativo).

Penitenciaría

Superficie: 12.63 hectáreas. Antecedentes: expropiación y regularización. Esta colonia contiene 13 manzanas de entre las cuales, una pertenece al Archivo General de la Nación. La vivienda existe en 11 manzanas, mientras que el equipamiento se localiza en 3. Por lo que, es el uso habitacional (de tipo económico), el más representativo de la colonia, aunque en extensión, el equipamiento es el mayor.

Popular Rastro

Superficie: 32.09 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento fraudulento. Posteriormente expropiación y regularización. El uso más representativo en esta colonia es el equipamiento (destaca el deportivo Plutarco Elías Calles), con un 53.05% de total de la superficie de las manzanas. La industria local ocupa el 23.7%, la vivienda (económica en su mayoría), tiene el 17.86%, el comercio (local y vecinal), representa el 4.63% y los servicios (un banco), posee el 0.73%.

Romero Rubio

Superficie: 61.81 hectáreas. Antecedentes: invasión y regularización. Tiene 113 manzanas, únicamente en 5 de ellas la vivienda no está presente. Es decir, que el uso habitacional (de tipo económico), representa el 95.57% del total de manzanas. El comercio por su parte, se localiza en 15 manzanas ya sea como uso primario (mercados públicos), secundarios y terciarios (vecinal); los servicios se establecen en 13 manzanas, principalmente como usos terciarios (predominan estos en el centro de barrio "Plaza África"), tales son: restaurantes cotidianos, estéticas, bancos, clubes, un cine y un taller de mantenimiento de nivel bajo. Por último, el equipamiento se encuentra en 7 manzanas, predominando las escuelas, áreas verdes y los espacios recreativos.

24 de Abril

Superficie: 6.56 hectáreas. Antecedentes: expropiación y regularización. El uso se distribuye de la siguiente forma en 5 manzanas en total: el comercio (local), posee un 45.8%; la vivienda (económica), tiene el 32.07%; el equipamiento (oficinas gubernamentales), ocupa un 13.9% y por último; los servicios (restaurante y mantenimiento bajo), representan el 8.16% de total de la superficie de las manzanas.

Álvaro Obregón

Superficie: 14.39 hectáreas. Antecedentes: regularización. El uso predominante en esta colonia es el habitacional pues se distribuye en las 24 manzanas totales. El comercio vecinal por su parte, está presente en 11 de las manzanas. Es decir que, la vivienda (económica), posee el 100% de disposición en la colonia, ya sea como uso predominante o como uso complementario en las manzanas.

Azteca

Superficie: 2.22 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento fraudulento. El total de manzanas que agrupan esta colonia es de 23, en las cuales, la vivienda económica se encuentra en 22. El equipamiento se localiza en 4 y el comercio vecinal en 2 manzanas. El equipamiento (educativo y recreativo), se establece como usos secundarios.

Federal

Superficie: 80.03 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento por parte del DDF. Tiene 91 manzanas, en las que únicamente 15, no aparece la vivienda. El equipamiento (áreas verdes, espacios recreativos y escuelas), se establece en 11 manzanas. El comercio (vecinal), se localiza en 14; la industria (local), se encuentra en 10 y; los servicios (restaurantes cotidianos, bodegas y oficinas), en 3.

Miguel Hidalgo

Superficie: 3.79 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento. Esta es una de las colonias más pequeñas en extensión, pues únicamente posee tres manzanas, en las cuales, el uso del suelo predominante es el habitacional (se encuentra en 2 de tres manzanas). Porcentualmente, el uso se distribuye de la siguiente manera: el habitacional (vivienda de tipo económica), posee el 51.9%; el equipamiento (especial y complementario a las bombas del canal del desagüe), 40.78% y; el comercio (local, como son las autopartes), tiene el 7.26% del total de la superficie de las manzanas.

Moctezuma Primera Sección

Superficie: 60.84 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento fraudulento. La colonia está compuesta por 65 manzanas, en las cuales –salvo en tres– se establece la vivienda económica. El equipamiento aparece en 4, el comercio en 21 y los servicios en 12. El uso del suelo destinado al equipamiento está integrado por escuelas y áreas verdes. El comercio por su parte, se establece sobre las principales avenidas (en Ignacio Zaragoza, principalmente), como uso secundario y, por último, los servicios se ubican en 12 manzanas como uso secundarios (hoteles, bodegas y talleres de mantenimiento bajo).

Moctezuma Segunda Sección

Superficie: 253.58 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento. Esta colonia es una de las más extensas en superficie, posee 165 manzanas. Es también, una de las colonias que mayor variedad de usos, los cuales se establecen en un área importante de la delegación.

Existe un predominio en el uso habitacional, pues este se encuentra emplazado en 150 manzanas de las 165 existentes; los servicios por su parte, se encuentran en 31 manzanas; el comercio en 25; la industria en 13 manzanas y el equipamiento en 20. La industria aunque representa un 7.87% del total de manzanas, posee una disposición importante en la delegación, pues es una de las más importantes. El comercio es diverso y se establece principalmente, a lo largo de las vías principales (Bulevard Puerto Aéreo e Ignacio Zaragoza), al igual que los servicios, los cuales se localizan principalmente sobre Puerto Aéreo. Este último uso es muy diverso y contempla los talleres de mantenimiento nivel bajo, hoteles de jerarquía media (en la zona del Aeropuerto), oficinas, bodegas, servicios personales y recreativos. Por otra parte, el equipamiento se localiza en 20 manzanas, es decir, está presente en un 12.12% del total de las mismas.

Progresista

Superficie: 6.83 hectáreas. Antecedentes: expropiación y regularización. Con únicamente 6 manzanas, la vivienda se encuentra en 5 y el equipamiento en 1. El equipamiento se compone de áreas verdes y una iglesia, mientras que la vivienda está integrada por la del tipo económica.

Revolución

Superficie: 23.14 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento fraudulento. Tiene esta colonia 29 manzanas, en las cuales, la vivienda (económica), está presente en 83.1%, el comercio (vecinal), en 5.27%, el equipamiento (educativo y recreativo), en 5.81%, la industria (local), 1.39% y los servicios (bodegas), en 4.41%.

Aquiles Serdán

Superficie: 41.47 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento fraudulento. Es eminentemente habitacional, pues de las 61 manzanas en que está constituida, sólo 3 no contienen este uso. Mientras tanto, el equipamiento está presente en una manzana, el comercio vecinal (mercado público) y por último, los servicios constituyen únicamente usos secundarios (talleres de mantenimiento de nivel bajo en su mayoría).

Aviación Civil

Superficie: 29.93 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento fraudulento. Esta colonia tiene 33 manzanas en las cuales, la vivienda (económica), aparece en todas; el comercio (vecinal), en 9; servicios en 5 y; el equipamiento en 3. Los servicios por su parte, están representados por bodegas y educativos básicos. El equipamiento se presenta en iglesias y educativo básico.

Cuatro Árboles

Superficie: 48.62 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento fraudulento. Al igual que la colonia anterior, el uso habitacional es el más importante, pues se encuentra en las 15 manzanas que la constituyen como uso primario. Este uso se subdivide en plurifamiliar y económica, en donde el primer subtipo se localiza en dos manzanas. Mientras que, el comercio (vecinal), se presenta como uso secundario y terciario en 7 manzanas, los servicios en 3, el equipamiento en 2 y la industria en 1. Es decir, la vivienda se encuentra en un 100% de las manzanas.

Ignacio Zaragoza

Superficie: 93.16 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento fraudulento. La colonia posee 122 manzanas y es una de las extensas en superficie y de las más pobladas de la delegación. Del total de manzanas, en únicamente 6 no se encuentra el uso habitacional, eso expresa la importancia como área habitacional que tiene la colonia. Por su parte, el comercio (vecinal en su mayoría y que se establece a lo largo de Ignacio Zaragoza y Avenida 8), se establece en 54 manzanas, tanto como uso primario, secundario o como terciario. Los servicios se localizan en 18 manzanas y se compone este uso por bodegas, bancos, salones para fiestas y talleres de mantenimiento de nivel bajo. El equipamiento (iglesias, áreas verdes y escuelas de nivel básico), se encuentra en 10 manzanas. Por último, el uso industrial (local), no es de gran representatividad, pues únicamente se localiza en 2 manzanas.

Peñón de los Baños

Superficie: 66.88 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento fraudulento. Posee 67 manzanas y la distribución de los usos de suelo se encuentra de la siguiente manera: la vivienda ocupa un 61.9% de total de la superficie de las manzanas, el comercio 2.68%, los servicios 13.44%, el equipamiento 21.7% y la industria 0.25%. Los usos más representativos son: vivienda económica, comercio vecinal, oficinas particulares y de servicios complementarios a las actividades del aeropuerto como son los fletes aéreos, mensajería y renta de taxis aéreos. El equipamiento por su parte, se compone de escuelas, iglesias, áreas verdes, especial (una base militar), y de transporte. La industria no es importante y únicamente ocupa un predio (industria local).

Pensador Mexicano

Superficie: 65.02 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento fraudulento. El uso del suelo por manzana se reparte en la colonia porcentualmente: vivienda (económica), 70.14%, comercio (vecinal y local), 6.24%, servicios (restaurantes cotidianos y oficinas), 0.89 %, industria (local), 2.12 y equipamiento (educativo básico, especial y un panteón), 15.92%. Es decir que, es la vivienda la que posee una mayor presencia en las 30 manzanas que componen la colonia.

Puebla

Superficie: 35.42 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento fraudulento. Posteriormente expropiación y regularización. Esta colonia tiene 63 manzanas, en las cuales el uso del suelo se reparte de la siguiente forma: 54.52% para la vivienda económica; 30.4% para el comercio vecinal y local; 9.6% para el equipamiento y por último; 5.4% para los servicios de bodegas y educativos básicos.

Simón Bolívar

Superficie: 27.17 hectáreas. Antecedentes: invasión y fraccionamiento fraudulento. Del total de manzanas (41), 34 poseen como uso único la vivienda económica y sólo 2 manzanas tienen uso eminentemente de equipamiento, en las restantes 5 manzanas se establecen usos primarios y secundarios, como por ejemplo, la vivienda como uso primario con servicios (oficinas), como uso secundario. Sintetizando, la vivienda se presenta en un 82.9% como uso único.

Venustiano Carranza

Superficie: 17.30 hectáreas. Antecedentes: invasión. La distribución del uso del suelo por manzana de esta colonia se encuentra repartido: vivienda (económica), 74.5%; comercio (vecinal y local), 11.05%; equipamiento (educativo), 7.27%; servicios (oficinas y restaurantes), 4.31% y por último, la industria (local), 2.83% de la superficie total de manzanas que componen la colonia (24).

Aeronáutica Militar

Superficie: 14.07 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento. Integrada por 24 manzanas, el uso del suelo se encuentra porcentualmente así: 68.3% en vivienda (económica); 21.3% en comercio (vecinal); 9.67% en equipamiento (escuelas de nivel básico) y; 0.70% en servicios (recreativos y restaurantes cotidianos).

Primero de Mayo

Superficie: 11.54 hectáreas. Antecedentes: expropiación y regularización. Contiene 13 manzanas, en las cuales, la vivienda (económica unifamiliar), está presente en un 71.6%; el comercio (vecinal), 3.46% y; el equipamiento 24.85%. Este último uso está representado por escuelas.

Ampliación Simón Bolívar

Superficie: 12.04 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento fraudulento. Esta colonia es mayoritariamente habitacional, ya que 9 manzanas de un total de 11, poseen el uso y, sólo 1 cuadra, tiene un uso mixto (servicios de bodegas y oficinas, equipamiento educativo y comercio local). Los servicios además, están presentes en una manzana como uso primario.

Ampliación Venustiano Carranza

Superficie: 12.85 hectáreas. Antecedentes: expropiación y regularización. Al igual que la anterior colonia, ésta posee el uso habitacional en 9 de 11 manzanas como uso único. Sólo 2 manzanas contienen el uso mixto, tanto el comercio vecinal y los servicios (bodegas), aparecen como usos secundarios.

Damián Carmona

Superficie: 10.96 hectáreas. Antecedentes: expropiación y regularización. Superficie: 82.51 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento fraudulento. Posee 23 manzanas de las cuales, 21 son eminentemente habitacionales (vivienda económica), mientras que las 2 restantes son mixtas, pues poseen a la vivienda como uso primario y por su parte, el equipamiento (iglesia), y los servicios (escuela de nivel básico), se establecen como secundarios.

Tres Mosqueteros

Superficie: 1.83 hectáreas. Antecedentes: invasión. Es la colonia más pequeña en extensión y posee 4 manzanas, de las cuales 3 son únicamente habitacionales (vivienda económica), y 1 está destinada al equipamiento (educativo básico).

Valle Gómez

Superficie: 33.37 hectáreas. Antecedentes: invasión y fraccionamiento fraudulento. Contiene 45 manzanas en las cuales, la vivienda representa el 68% del total de la superficie de las manzanas; el comercio (local y vecinal), presenta el 17.6%; el equipamiento por su parte (iglesia, escuelas de nivel básico y áreas recreativas), es del 10.93% y; los servicios (bodegas), tienen el 3.4%.

Adolfo López Mateos

Superficie: 38.74 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento fraudulento. Esta colonia ubicada al oriente de la delegación, posee 46 manzanas, de las cuales el 76.2% de la superficie total es habitacional; el comercio (vecinal), tiene 7.9%; la industria (local), 1.62%; los servicios (bodegas), 0.86% y; el equipamiento (iglesia, escuelas de nivel básico y especial), 13.31%.

Arenal Primera Sección

Superficie: 25.86 hectáreas. Antecedentes: invasión. Posteriormente expropiación y regularización. La distribución correspondiente del uso del suelo en esta colonia es la siguiente: vivienda (económica), 84.44%; equipamiento (iglesia y escuela), 4.45%; comercio (vecinal), 10.42% y; servicios (bodegas), 0.67% del total de la superficie de las manzanas que la componen (37).

Arenal Segunda Sección

Superficie: 12.78 hectáreas. Antecedentes: invasión. Posteriormente expropiación y regularización. La colonia posee 25 manzanas en las cuales, vivienda está presente en el total de la superficie de las mismas en un 87.46%; el comercio (vecinal principalmente), en 2.36% y; el equipamiento (educativo básico, recreativo y de iglesias), en 10.16%.

Arenal Tercera Sección

Superficie: 30.90 hectáreas. Antecedentes: invasión. Posteriormente expropiación y regularización. Con 40 manzanas la distribución del suelo favorece a la vivienda, la cual posee un 77.72% del total de la superficie de las manzanas; un 11.41% en equipamiento (recreativo y educativo básico) y; por su parte, el comercio (el cual se compone principalmente por vecinal) posee el 10.85%.

Arenal Cuarta Sección

Superficie: 9.99 hectáreas. Antecedentes: invasión. Posteriormente expropiación y regularización. Tiene esta colonia 17 manzanas, en las cuales, la vivienda es preponderante con un 77% de superficie total de las manzanas, el equipamiento le sigue con un 2.44% y por último, el comercio que en este caso es vecinal en su totalidad con un 0.6%. El equipamiento que se establece en esta colonia corresponde a escuelas de nivel medio y básico, así como áreas verdes.

Ampliación Caracol

Antecedentes: expropiación y regularización. Posee 27 manzanas, en las cuales la vivienda (económica), está presente en un 91.2% del total de la superficie, el equipamiento (educativo), en un 1.22% y el comercio (vecinal), en 7.54%.

Cuchilla Pantitlán

Superficie: 29.57 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento fraudulento. Posteriormente expropiación y regularización. El habitacional es el uso que más predomina en esta colonia con 24 manzanas, en las cuales el 76.6% pertenecen a este uso; por su parte la industria (local), posee un 13.9%; el comercio un 2.55% (local y vecinal); los servicios un 0.83% (educativos básicos) y; el equipamiento (escuelas y áreas verdes), un 6.03%.

Caracol

Superficie: 26.18 hectáreas. Antecedentes: fraccionamiento fraudulento. Esta colonia posee 40 manzanas en las cuales, la vivienda (económica), es el uso más representativo con un 88.66%; el comercio (vecinal), con 6.7%; servicios (educativos básicos y recreativos), con 1.6% y; el equipamiento (educativo básico), con 2.96%.

A continuación y como seguimiento de la situación del uso del suelo en las colonias, la siguiente tabla (28) presenta la situación que guarda cada una de las mismas conforme a la

estructuración espacial desde su fundación, comprándola también, con los datos obtenidos en campo (situación actual) y su consecuente tendencia.

También, este cuadro sirvió de base para la elaboración del Mapa 7, "Tendencias urbanas" de la delegación.

Tabla 28. Estado de las colonias de acuerdo a su tendencia

Colonia	Origen	Estado actual	Tendencia urbana
1º de Mayo	Expropiación y regularización	Estable	Deterioro ¹⁾
20 de Noviembre	Invasión	Estable con indicios de deterioro	Deterioro
24 de Abril	Expropiación y regularización	Estable	Deterioro
7 de Julio	Expropiación y regularización	Estable	Estable
Aarón Sáenz	Expropiación y regularización	Deterioro	Deterioro
Aeronáutica Militar	Fraccionamiento	Estable	Deterioro
Álvaro Obregón	Regularización	Deterioro	Deterioro
Ampliación 20 de Noviembre	Expropiación y regularización	Deterioro	Deterioro
Ampliación Aviación	Expropiación y regularización	Deterioro	Deterioro
Ampliación Caracol	Expropiación y regularización	Deterioro	Deterioro
Ampliación Michoacana	Expropiación y regularización	Estable	Deterioro
Ampliación Venustiano Carranza	Expropiación y regularización	Estable	Deterioro
Aquiles Serdán	Fraccionamiento fraudulento	Estable	Deterioro
Arenal 1ª, 2ª, 3ª y 4ª Secciones	Invasión. Posteriormente expropiación y regularización	Estable con indicios de deterioro	Deterioro
Artes Gráficas	Fraccionamiento fraudulento	Deterioro	Deterioro
Aviación Civil	Fraccionamiento fraudulento	Estable con indicios de deterioro	Deterioro
Azteca	Fraccionamiento fraudulento	Estable con indicios de deterioro	Deterioro
Caracol	Fraccionamiento fraudulento	Estable con indicios de deterioro	Deterioro
Cuatro Árboles	Fraccionamiento fraudulento	Estable	Deterioro
Cuchilla Pantitlán	Fraccionamiento fraudulento	Estable con indicios de deterioro	Deterioro
Carmona Damián	Expropiación y regularización	Estable con indicios de deterioro	Deterioro

¹⁾ En este caso se expone el concepto de deterioro, pero el término más apropiado de acuerdo a las tendencias urbanas es la desvalorización, por lo que en el Mapa 7, "Tendencias de la delegación", aparecerá el último vocablo, ya que es contrario al fenómeno de la valorización, el cual sí es contemplado en este cuadro.

EL USO DEL SUELO EN LA DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA
CAPÍTULO IV

Colonia	Origen	Estado actual	Tendencia urbana
Del Parque	Fraccionamiento por parte del DDF	Estable con indicios de deterioro	Deterioro
Emilio Carranza	Fraccionamiento fraudulento	Deterioro	Deterioro
Federal	Fraccionamiento por parte del DDF	Estable con indicios de deterioro	Deterioro
Felipe Ángeles	Expropiación regularización y	Estable	Deterioro
Gómez Farías	Fraccionamiento fraudulento. Posteriormente expropiación regularización y	Estable	Deterioro
Ignacio Zaragoza	Fraccionamiento fraudulento	Estable	Deterioro
Jamaica	Expropiación regularización y	Deterioro	Deterioro
Janitzio	Expropiación regularización y	Estable	Deterioro
Jardín Balbuena	Fraccionamiento privado	Estable	Valorización moderada
López Mateos	Fraccionamiento fraud.	Estable	Deterioro
Lorenzo Boturini	Expropiación regularización y	Deterioro	Deterioro
Merced Balbuena	Fraccionamiento	Deterioro	Deterioro
Michoacana	Invasión	Estable	Deterioro
Miguel Hidalgo	Fraccionamiento fraudulento	Estable	Deterioro
Moctezuma 1ª Sección	Fraccionamiento fraudulento	Estable	Valorización moderada
Moctezuma 2ª Sección	Fraccionamiento	Deterioro moderado	Valorización baja
Morelos	Fraccionamiento fraudulento	Deterioro	Deterioro
Nicolás Bravo	Fraccionamiento fraudulento	Estable con indicios de deterioro	Deterioro
Penitenciaría	Expropiación regularización y	Estable con indicios de deterioro	Deterioro
Pensador Mexicano	Fraccionamiento fraudulento	Estable con indicios de deterioro	Deterioro
Peñón de los Baños	Fraccionamiento fraudulento	Estable	Valorización baja
Popular Rastro	Fraccionamiento fraudulento. Posteriormente expropiación regularización y	Estable con indicios de deterioro	Deterioro
Progresista	Expropiación regularización y	Estable con indicios de deterioro	Deterioro

**EL USO DEL SUELO EN LA DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA
CAPÍTULO IV**

Colonia	Origen	Estado actual	Tendencia urbana
Puebla	Fraccionamiento fraudulento. Posteriormente expropiación regularización y	Estable con indicios de deterioro	Deterioro
Pueblo Magdalena Mixhuca	Fraccionamiento posteriormente incorporación, expropiación regularización y	Estable con indicios de deterioro	Deterioro
Quinto Tramo 20 de Noviembre	Fraccionamiento fraudulento	Estable con indicios de deterioro	Deterioro
Revolución	Fraccionamiento fraudulento	Estable con indicios de deterioro	Deterioro
Romero Rubio	Invasión. Regularización	Deterioro	Deterioro
Santa Cruz Aviación	Fraccionamiento fraudulento	Estable	Valorización baja
Sevilla	Fraccionamiento fraudulento	Deterioro	Deterioro
Simón Bolívar	Invasión fraccionamiento fraudulento y	Estable con indicios de deterioro	Deterioro
Tres Mosqueteros	Invasión	Estable	Deterioro
Valle Gómez	Invasión fraccionamiento fraudulento y	Estable con indicios de deterioro	Deterioro
Venustiano Carranza	Invasión	Estable	Deterioro
Industrial Puerto Aéreo	Fraccionamiento	Estable	Valorización baja
Zona Centro	Fraccionamiento	Deterioro	Deterioro

Fuente: elaboración propia

Los criterios para el estado actual y las tendencias fueron ya expuestos en el Capítulo II de este trabajo, sin embargo, es preciso aclarar que, en el caso de las colonias, el deterioro fue considerado tanto por la aparición de un detrimento físico de las mismas, así como de la pérdida de funciones tales como: el comercio, la vivienda, etc. (lo que se denomina declinación urbana).

La tendencia indica un cambio a largo plazo en cuyo caso debe existir un redesarrollo en las áreas (reestructuración urbana a largo plazo), ya que ésta necesita la existencia de un interés económico o de cambio de actividades. Por su parte, el origen de las colonias, se retomó del Capítulo III y con esta tabla, se complementan en un cien por cien en el caso de un seguimiento histórico y cronológico.

Únicamente seis de las cincuenta y siete colonias poseen una valorización entre moderada (Jardín Balbuena y Moctezuma 1ª Sección) y baja (Moctezuma 2ª Sección, Industrial Puerto Aéreo, Santa Cruz Aviación y Peñón de los Baños). Es decir, sólo el 10.5% de las mismas tienen una tendencia a que los valores del suelo suban, mientras que el resto presenta una propensión al deterioro físico y funcional (desvalorización). La causa de esta situación se debe en gran medida a los cambios demográficos, aunque también se originan por las funciones que siempre han desempeñado y de la localización que guardan estas zonas en el contexto de la ciudad. Por ejemplo, para el caso de la Jardín Balbuena, ésta posee un prestigio en cuanto a zona habitacional, pues la mayoría de los inmuebles que aquí se localizan son sobre todo de tipo regular y cuyos acabados son aceptables, además de que, las principales vías de comunicación que la

rodean son primarias (Fray Servando, Viaducto-Piedad, y Río Churubusco), que permiten una intercomunicación con las demás delegaciones. Además, en esta colonia existe un prestigio social, ya que acomoda a las familias con los mayores ingresos de la delegación¹², es decir, existe un potencial de mercado superior al resto de las colonias. Por ello, los servicios (estéticas, restaurantes cotidianos, servicios financieros y de oficinas), se establecen sobre las principales arterias de esta zona. Igualmente sucede con el comercio que aunque no es de alta jerarquía, satisface igualmente a los vecinos, como aquellos de otras áreas adyacentes -la colonia Aeronáutica Militar, por ejemplo- tal es el caso de la tienda de autoservicio "Aurrerá", que hasta hace seis años era un almacén - de la desaparecida para el bien de la política salinista- Conasupo. En esta colonia existe un interés en el redesarrollo principalmente sobre las avenidas, ya que unos pasan del uso habitacional a los servicios (oficinas y bancos).

La colonia Moctezuma 1ª Sección tiene otra función distinta. El uso es eminentemente habitacional, pero existe una intensa dinámica en el comercio. La avenida Ignacio Zaragoza, la ha articulado como zona de transferencia modal (Metro Moctezuma, Línea 1). Por ende, arriban a esta zona miles de usuarios tanto del oriente de la ciudad (Iztapalapa, Nezahualcóyotl, Chimalhuacán y Texcoco), así como del noreste de la misma (las áreas de Aragón, Nezahualcóyotl y Ecatepec). Esta situación permite el establecimiento de usos tales como el comercio y los servicios. El comercio puede ser tanto formal como informal, pero satisface la demanda de los habitantes y de los usuarios; los servicios tales como hoteles y talleres de mantenimiento sirven a las actividades del transporte. Aunque no necesariamente, las funciones del comercio y los servicios indican una revalorización importante en la zona, pero sí es evidente que éstas sirven para atraer más funciones complementarias, es decir, se vuelve ésta una zona de atracción por las fuerzas centrífugas de la movilidad comercial. El cambio que aquí se manifiesta es puntual y se verifica sobre todo en las principales avenidas de la colonia (Ignacio Zaragoza e Iztaccíhuatl), ya que existen inmuebles que anteriormente eran ocupados por la vivienda y que se han adaptado ahora oficinas de dominios público y privado en los pisos superiores, dejando de esta forma, al comercio en las plantas bajas y locales acondicionados.

En el caso de las colonias Moctezuma 2ª Sección, Industrial Puerto Aéreo, Santa Cruz Aviación y Peñón de los Baños presentan una valorización baja, debido a las funciones que desempeñan en la actualidad, las cuales son producto de la dinámica económica y demográfica de las áreas. Por ejemplo, el caso de la colonia Peñón de los Baños posee una función de servicios por su cercanía al Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México. Estas actividades complementarias han beneficiado los espacios adyacentes. El desarrollo e implementación de nuevas oficinas se suman a las ya existentes, para conformar así, una zona importante por la compatibilidad de usos de suelo. Las agencias de envíos, los taxis aéreos, los hoteles de jerarquía media, las oficinas representantes de agencias internacionales, los restaurantes y servicios financieros comparten las ventajas de la cercanía al aeropuerto, sin que por ello, afecten al uso habitacional, que por el contrario, se beneficia en cierta manera, de una plusvalía creada externamente.

Por su parte, aunque en menor intensidad, pero con las mismas tendencias que El Peñón de los Baños, la colonia Industrial Puerto Aéreo posee una localización importante al sur del aeropuerto y aunque esta zona fue hasta hace algunos años eminentemente industrial, la presión ejercida por la dinámica económica ha permitido a ésta un redesarrollo incipiente pero esencial en la disposición del uso del suelo. Existen aún espacios vacíos de industrias que han salido de aquí y que, evidentemente, se reservan para usos más redituables con base en la especulación. Pero ha aparecido ya en la modificación de predios y la conversión de edificios en oficinas privadas y de usos complementarios al aeropuerto (agencias de envíos, principalmente). En las mismas condiciones se encuentran las colonias Santa Cruz Aviación y Moctezuma 2ª Sección, ya que estas dos últimas, poseen también espacios vacíos dejados por las industrias y que, por su localización permitirán quizá, el establecimiento de actividades complementarias a la del aeropuerto. La vivienda en las áreas mencionadas por su parte, no se afecta esencialmente, ya

¹² Véase el XI Censo de Población y Vivienda, 1990, datos por AGEB urbana.

que al funcionar como centros de atracción al comercio y los servicios, se implementa una ganancia en cuanto a prestigio y no existe la incompatibilidad que había con las industrias.

Con base en la tendencia de deterioro de la mayoría de las colonias, puede distinguirse dos causas principales que son: a) económica y b) funcional.

La causa económica se traduce en desinversión por parte de los dueños de todos los inmuebles, esto es producto de la crisis económica del país. No existe liquidez para la inversión de nuevas obras y mucho menos en la reinversión de las ya existentes, esta situación es fácil de advertirla, pues su expresión más fiel es el deterioro físico de los inmuebles. Las grandes inversiones, por parte de la iniciativa privada, no han decidido aún el emplazamiento de cualquiera de sus actividades dentro de la delegación, aunque sí existen intereses pero no son comprables con los que se dan en otras partes de la ciudad, como por ejemplo en Coyoacán, Tlalpan, Benito Juárez y Álvaro Obregón.

En el caso del origen funcional del deterioro de la delegación, su consecuencia inmediata es la desarticulación de actividades. Un ejemplo claro es La Merced, en donde antes de 1982 existían 45 bodegas, 35 almacenes, 7 fábricas, 2 depósitos de papel, cartón y fierro y 6 oficinas de transporte de carga, cuya distribución era la siguiente: los almacenes se concentraban en las calles de Juan Cuamatzin, Cabaña, Adolfo Gurión y Fray Servando Teresa de Mier; las bodegas en las calles de Zavala, Santa Escuela, Pradera, Limón, Rosario y General Anaya. Se localizaban fábricas de ropa en la avenida Fray Servando Teresa de Mier; la fábrica de Hilos Cadena en la Calle de Rosario; otra de dulces en Juan Cuamatzin y una destiladora en Plaza de San Lázaro. Actualmente existen depósitos de papel, cartón y fierro en Juan Cuamatzin y otro en la calle de Rosario. De acuerdo con el censo realizado por la delegación, el 65% de los almacenes son de artículos de plástico y el resto de artículos de polietileno, juguetes y otros. De las bodegas, el 51% son de frutas, el 17% de otros perecederos, el 18% de plásticos y el resto de artículos de polietileno, juguetes y otros¹³. Lo anterior expresa una importante disminución en la actividad comercial, puesto que hasta el sismo del año de 1985 y traslado de las bodegas a Iztapalapa en 1982, la función de La Merced era eminentemente comercial con una influencia regional y que al perder su hegemonía, ha provocado una desarticulación en las actividades aquí existentes.

Con base en los datos obtenidos en campo el uso del suelo en esta zona está distribuido en un 41.2% en comercio, un 40.4% en vivienda y el resto se reparte en servicios, industria y equipamiento, que significa por tanto, que el comercio sigue siendo la actividad principal, pero la tendencia vislumbra una pérdida de la jerarquía de los bienes que aquí se ofrecen y por lo tanto, permite la entrada de pequeños comerciantes con menos inversión. Ahora, la pregunta es la siguiente ¿qué es mejor, la oferta en productos ofrecida por pequeños o el monopolio que existía – existe todavía en algunos casos- en la zona en las décadas pasadas? Quizá convenga más el primer caso, porque la zona y su situación atraen nuevas inversiones, aunque sean éstas ínfimas pero son reales.

El deterioro urbano de la zona genera un efecto negativo en cuestión de "atractividad" del área, lo que se traduce en la desaparición o sustitución de los espacios construidos, es decir, por un lado existe una desvalorización de las construcciones y por otro, una valorización progresiva del suelo por estar comprendida ésta en el área central de la ciudad. Los inmuebles han dejado de ser rentables como bodegas o vecindades, por lo que el valor de la construcción en sí misma ha llegado a ser menor que el valor del suelo, o sea, la vida económica de muchas de las edificaciones ha llegado a su límite, por lo que teórica e hipotéticamente pudiera ser el momento de un redesarrollo. Este redesarrollo tardará en llegar, pues la tendencia es a la especulación y a la

¹³ Graciela Garay, op. cit., pp. 58-59.

incertidumbre de lo que podría suceder en un futuro con la zona. Esto definitivamente es negativo desde el punto de vista económico y funcional.¹⁴

Como parte de la declinación funcional el comercio en la vía pública es otra de las consecuencias económicas que afectan a la zona, y aunque Albores Guillén (Coordinador General del Programa de Mejoramiento del Comercio Popular en 1992), expresó que el gobierno y el Banco Nacional de Comercio Interior han apoyado financieramente muchos proyectos de la ciudad orientados a la modernización comercial de los mercados públicos, el rescate urbano y, de manera muy especial, el reordenamiento del comercio en vía pública¹⁵, éstos no han sido suficientes y únicamente sirven como paliativos para esconder las verdaderas causas que originan el comercio ambulante y la miseria. El desempleo por su parte, se ha agudizado en las últimas dos décadas de este siglo y se intenta atacar a la pobreza con planes y programas que "suavizan" los efectos, más no atacan las causas. Las crisis económicas postsexenales definitivamente afectan la estructura urbana de la ciudad y con ello, la situación demográfica, social y económica de la delegación, porque al existir un menor poder adquisitivo se reducen las posibilidades de una nueva inversión y de conservar las ya existentes.

Sin embargo, las huellas dejadas en el espacio construido por más de trescientos años en la zona de La Merced no permiten negar una importancia en la valorización cultural de la misma. Monsiváis expresa que otra función de La Merced es la de "...depositaria (el museo, el entrecruce, el ágora) de las culturas populares de este siglo, de todo lo que se vive y se ama y se memoriza y se olvida y se teme y se frecuenta..."¹⁶, refiriéndose este autor a la posibilidad histórico-descriptiva que posee la lógica del barrio como espacio urbano que es.

Respecto a las colonias antiguas de la delegación como son: 24 de Abril (1928), Rastro (1889), Candelaria (1891), Morelos antes La Bolsa (1902), La Viga (1905), y Romero Rubio (1909)¹⁷, sin contar otras más, no poseen una dinámica importante en cuanto a cambios de uso del suelo. Todas llevan una tendencia al deterioro (ya mencioné dos de las causas principales), pero su papel más importante lo desempeñan como áreas habitacionales desde la fundación de cada una. Éstas albergan a familias con ingresos no muy altos con respecto a la ciudad y las influencias que han recibido en su estructuración espacial se debe en gran medida a que estos espacios fueron siempre más baratos o accesibles para una población de escasos recursos.

4.5 Conclusiones a las variables población, superficie, longitud vial y valor del suelo

Cada colonia posee un carácter distintivo en cuanto a las cualidades antes mencionadas. La relación entre una población elevada en una superficie pequeña, nos da por resultado densidades brutas altas; las longitudes en la red vial y la superficie de las colonias nos permite evidenciar la cualidad de comunicación interna; la relación entre valor del suelo y la localización no necesariamente es directa, sino que, por el contrario, son otro tipo de relaciones espaciales (las relaciones sociales y las apreciaciones culturales), las que muchas veces determinan el uso del

¹⁴ Al respecto, Graciela Garay opina que el mercado inmobiliario ha afectado a esta zona porque "...este deterioro se debe a una mala asignación de recursos, que terminó por desvirtuar el funcionamiento de la estructura urbana y de la economía de la ciudad. Su origen se explica por la diversidad e incompatibilidad de intereses, incluso los del patrimonio histórico, que participaban en las decisiones y el juego del mercado inmobiliario, o por lo que en economía llaman externalidades o efectos de vecindario, inevitables por la proximidad de los edificios entre sí.: además, con la revalorización del suelo, los procesos de monopolización del espacio construido y la concentración del capital comercial que actúan en la zona, se vieron favorecidos...". Ibidem, p. 73.

¹⁵ Roberto Albores Guillén, en La Merced. Tradición Renovada, México: DDF-Banco Nacional de Comercio Interior, 1992, p. 11.

¹⁶ Carlos Monsiváis, "La Merced y la cultura popular" en Merced. Tradición renovada, México: DDF-Banco Nacional de Comercio Interior, 1992, pp. 102-103.

¹⁷ DDF-Delegación Venustiano Carranza. Monografía delegación Venustiano Carranza, 1987. México: Venustiano Carranza, 1987, p. 21.

espacio, tal como expuse los casos de la Merced y la Jardín Balbuena, que a pesar de contar con una localización importante, sus valores respectivos del suelo están condicionados mayoritariamente por una carga histórica, social, cultural y económica (el caso mencionado de las "rugosidades" espaciales).

Con respecto a los perfiles de densidad, éstos permitieron advertir que las áreas más antiguas y con mayor cercanía al Centro Histórico poseen densidades bajas en comparación con las áreas más alejadas a éste, a pesar de que en el centro existe una mayor cantidad de inmuebles con más de dos pisos, lo que permitiría un uso más intensivo para la vivienda. Esto indica la presión que ejercen el comercio y los servicios sobre el uso habitacional.

Por último, el coeficiente de Engels calculado para cada colonia únicamente nos expresa una accesibilidad teórica con una situación hipotética, pero de ningún modo puede rebasar la realidad urbana, ya que los procesos que se llevan a cabo en la delegación son impredecibles a los modelos teóricos. Tales transformaciones pueden implicar una valorización o un deterioro pero definitivamente están determinados a su vez por los cambios en los usos del suelo, por las modificaciones demográficas, económicas, tecnológicas y culturales.

Un aspecto importante que demostrará que algunas zonas y colonias de la delegación no poseen una movilidad o tendencia a la valorización, es su comportamiento dentro del mercado inmobiliario, aunque como ya lo cité anteriormente en el caso de La Merced, los mecanismos que mueven a este mercado son los intereses y muchas veces éstos afectan directa e indirectamente a los usos de suelo.

Por otra parte, a continuación presentaré la situación de los usos de suelo en la delegación por áreas, con el fin de entender cuál es la distribución del mismo y por qué se presenta como tal.

4.6 El uso del suelo habitacional en Venustiano Carranza, 1998

Este tipo se presenta cuantitativamente en alrededor de 50% en la colonia Centro de la delegación y en casi un 85% en el resto de las colonias. Cualitativamente existen dos tipos de vivienda: la económica y la regular. Ésta última únicamente existente en la colonia Jardín Balbuena y en algunas áreas de La Merced alternándose aquí en plurifamiliar y unifamiliar (en pocos casos). La vivienda unifamiliar posee más del 70% del total y la plurifamiliar se queda con el resto, sobre todo en la Zona Centro. En términos de altura de las mismas no sobrepasa en promedio los dos pisos (que de cierta forma, la realidad coincide con la normatividad de los planes propuestos, ya que algunas colonias se encuentran en el cono de aproximación al Aeropuerto Internacional). La calidad de las viviendas está determinada con base en los contextos histórico y económico del área, pues en casi toda la delegación las habitaciones se desarrollaron por la autoconstrucción.

Por su parte, la vivienda de interés social no es muy representativa y únicamente se presenta en el conjunto habitacional "John F. Kennedy"¹⁸ y en algunos conjuntos de las colonias Cuatro Árboles, Pantitlán; en la zona Centro y la colonia Morelos la vivienda de este tipo que existe, pertenece al Programa de Renovación Habitacional del año 1985.

4.7 El uso del suelo industrial en Venustiano Carranza, 1998

Es el uso menos representativo. Espacialmente, se distinguen tres zonas importantes en la demarcación:

¹⁸ El cual fue concluido en la década de los 70, con créditos del Banco de Obras Públicas y que sutilmente reivindicó la presencia norteamericana en la vida nacional de los años 60 y 70 de "la locura" socialista, la cual se gestaba en Cuba. Curiosamente, sucedió la visita de tal presidente a México, cuando en el Caribe se afianzaba el régimen de Fidel Castro.

- a) la zona industrial de la colonia Moctezuma 2ª Sección;
- b) el área industrial de la colonia Santa Cruz Aviación y;
- c) en la colonia Industrial Puerto Aéreo, zona de industria venida a menos, pero en donde aún se encuentra este uso.

Estas son las áreas que eminentemente poseen este uso, pero que en la actualidad, los problemas de incompatibilidad han provocado la salida del mismo, dejando las actividades complementarias a éste, como son: las bodegas, los parques de encierro para transportes y los servicios de fletes que siguen con sus funciones respectivas.

Los vacíos creados por la salida de la industria son aprovechados ahora, para convertirlos en bodegas en la mayoría de los casos.

Cualitativamente, existen únicamente dos tipos de industria, la local y la central.

La industria central que no necesita de grandes espacios pero sí de mano de obra barata, por lo que este tipo de actividad no se ha perdido del todo en la delegación, pues las áreas centrales como el Centro mismo, las colonias Morelos, Popular Rastro, Lorenzo Boturini, Nicolás Bravo y algunas partes de las colonias Federal y Peñón de los Baños continúan con la actividad en inmuebles adaptados a imprentas, fábricas de textiles, de artículos de plástico diversos y ensamblaje de partes eléctricas y electrónicas.

Por su parte, la industria local se localiza en las colonias Moctezuma II Sección, Industrial Puerto Aéreo, Santa Cruz Aviación, Popular Rastro y varias colonias del oeste de la delegación. Principalmente, esta actividad contempla a la industria jabonera, del vidrio, del cartón y del papel.

Por lo tanto, las industrias que se establecen en la delegación producen productos cuyo valor no es alto y están dirigidos a un mercado local, por lo que no son impactantes y muchas veces no requieren de inmuebles especiales para su actividad, lo que provoca una ínfima participación en el mercado de suelo.

4.8 El uso del suelo de servicios en Venustiano Carranza, 1998

Este uso está estrechamente ligado con el mercado inmobiliario, pues las actividades contempladas en este tipo requieren de inmuebles en buenas condiciones con un valor aceptable para oficinas y espacios financieros (en su mayoría son las oficinas y servicios financieros, los hoteles, restaurantes e incluso los talleres de mantenimiento).

Especialmente se encuentra mezclado con las zonas del comercio, ya que algunas veces se desempeñan como actividades complementarias a éste, tal es el caso de las bodegas. Por ejemplo, en la zona de Jamaica existe una presencia importante de locales e inmuebles abandonados que poco a poco son ocupados por los servicios, tales como bodegas o servicios recreativos (billares y salones para fiestas).

Las oficinas y los servicios financieros - bancos principalmente- se encuentran emplazados en los corredores de valor como son las avenidas Fray Servando y Bulevard Aeropuerto. En las zonas adyacentes al Aeropuerto se localizan las actividades complementarias al mismo (hoteles, restaurantes, agencias de paquetería y envíos, de renta de automotores y de viajes).

En lo que respecta a los demás servicios en la delegación, éstos se encuentran repartidos en escuelas de nivel básico y medio, baños, hoteles, restaurantes cotidianos, talleres de mantenimiento medio y bajo, servicios personales como estéticas y clubes, que únicamente satisfacen a la población local, y que por lo tanto, no tienen la importancia con respecto a otros

servicios más especializados con una mayor área de influencia (centros financieros, casas de cambio, clubes deportivos y otros).

A menudo los servicios se benefician de la complementariedad, en este caso del comercio, pero en la delegación únicamente se expresa en los ejes de valor y en ciertas zonas como lo veremos a continuación.

4.9 El uso del suelo comercial en Venustiano Carranza, 1998

El uso comercial es el tercero en importancia cuantitativa, ya que espacialmente se encuentra detrás del uso habitacional y del equipamiento con base en el levantamiento de este trabajo.

De acuerdo a la función, el área de mercado, y al bien que se ofrece conviene hacer una jerarquización del comercio en vecinal, local y regional.

4.9.1 Comercio vecinal

El comercio vecinal muchas veces se encuentra aglomerado en las vías primarias y secundarias, por lo que ocasionalmente sirve éste a una población de barrio o zonas de algunas colonias.

4.9.1.1 Locales pequeños. Se establecen en sitios muchas veces adaptados dentro de casas-habitación y son eminentemente producto de la crisis económica. Este tipo de comercio generalmente es un apoyo a la economía familiar y los bienes que ofrecen son más bien perecederos y de primera necesidad, por lo tanto, su influencia es únicamente vecinal y no compiten con los almacenes de autoservicio. Éste se localiza en la mayoría de las colonias de la delegación, dado el nivel socioeconómico de sus habitantes.

4.9.1.2 Mercados públicos. Son áreas construidas ex profeso y atienden generalmente a la población de ciertas zonas o colonias. Su área de influencia últimamente ha decaído en importancia, por la competencia que existe con las tiendas de autoservicio, sin embargo, por los bienes que ofrecen (carnes, pescado, granos o semillas, embutidos, lácteos, calzado y ropa), satisfacen una parte de la demanda, principalmente en las colonias populares –que son la mayoría- en la delegación. En 1997, en la delegación existían 39¹⁹ mercados públicos, es decir, representaban el 12.5% del total del Distrito Federal.

4.9.1.3 Comercio ambulante. Por lo general, éste se establece en los espacios y áreas de intercambio de transporte público (estaciones del metro, centrales de autobuses, paraderos, etc.), forman aglomeraciones semifijas que ofrecen bienes desde artículos alimenticios o bien "chatarra tecnológica", juguetes, ropa y calzado. Este comercio también es producto de la crisis y crean muchas veces incompatibilidad desde el punto de vista económico, pues compiten "deslealmente" con el comercio establecido.

En la delegación, en 1997, esta actividad comercial tenía más de 10 mil 522²⁰ puestos repartidos en todo el territorio (estaciones del metro, el paradero Pantitlán, la zona de La Merced y el Centro Histórico), lo que representaba el 11% de total del Distrito Federal.

Aunque se vea feo, ensucie las calles, cree externalidades negativas, de pie a la incompatibilidad en usos de suelo y acapare una porción importante de compradores potenciales en el mercado, el comercio ambulante es producto de un sistema económico que nos ha llevado al

¹⁹ Gobierno del Distrito Federal, Página de Internet del Gobierno del Distrito Federal: www.df.gob.mx, año 1998.

²⁰ Loc. Cit.

desempleo y por este motivo y por los de sobrevivencia se establece informalmente, en donde el área en estudio no es la excepción.

4.9.1.4 Tianguis o mercados sobre ruedas. Este tipo de comercio es también informal desde el punto de vista del régimen tributario, pero de algún modo, presenta una estructura similar a los anteriores tipos en cuanto a los bienes que ofrecen y las áreas que sirven. En la delegación existían en 1997, treinta y dos, lo que representaba el 32% del total en el Distrito Federal.²¹

4.9.2 Comercio local

Éste satisface a una demanda mayor que el anterior y su área de influencia es más importante que el comercio vecinal, debido esto al bien o producto que se ofrece, así como la accesibilidad que posee hacia la población.

4.9.2.1 Comercio lineal o corredor comercial. Se establece sobre las principales vías de comunicación y su localización se debe a que ofrecen un bien o producto más especializado o de más alta jerarquía que sirven a un área mayor. Los principales giros que destacan son: las ferreterías, casas de materiales, tintorerías, lavanderías, autopartes, refacciones para electrodomésticos, partes electrónicas, mueblerías, zapaterías, tiendas de ropa, etcétera.

El comercio lineal muchas veces se encuentra asociado a los servicios y ambos generan una atracción muchas veces acumulativa y por ende se advierte la complementariedad. Esta externalidad positiva eleva el valor del suelo y no crea una disfunción con la vivienda, que por el contrario, se ve beneficiada por la plusvalía que generan.

El componente esencial en este tipo de comercio es la localización que poseen, ya que siempre buscarán maximizar sus ganancias y el costo que representa un buen emplazamiento tendrá que ser pagado o neutralizado por las ganancias que de él obtenga, es decir, a mejor localización y accesibilidad con respecto al cliente, mejores remuneraciones y por lo tanto, mayor capacidad de pago por la localización y el uso del inmueble.

En la delegación, las principales aglomeraciones lineales del comercio se dan en: Fray Servando Teresa de Mier, Bulevar Puerto Aéreo, Ignacio Zaragoza, Anillo de Circunvalación, Congreso de la Unión y Avenida 8.

4.9.2.2 Tiendas de autoservicio o supermercados

Este tipo de comercio atiende a una mayor área de influencia y los productos que ofrecen esencialmente son los mismos que se encuentran en un mercado público cualquiera, pero las ventajas que aprovechan estas cadenas comerciales son la atracción publicitaria y la aglomeración de actividades que se establecen alrededor de ellas, como son restaurantes cotidianos, video clubes, bancos, etc., que en sí crean una complementariedad en usos de suelo, sin que por ello lleguen a constituir un centro comercial que se caracteriza por ser una estructura única y planeada, lo que lo diferencia del almacén o tienda departamental.

En la delegación existen diversos almacenes que se encuentran distribuidos principalmente en las vías primarias, ya que esta característica facilita la accesibilidad del público consumidor, tal y como puede observarse en el **Mapa 6, Usos del suelo en 1998.**

4.3.9.3 Comercio regional

Este tipo está determinado por el bien que ofrece, el cual es más especializado y sirve a un área mayor. En la delegación se distinguen dos zonas: La Merced y Jamaica. Aunque en el interior del Aeropuerto existe una intensa actividad comercial y de servicios que equiparando sus

²¹ Loc. Cit.

productos o bienes que ofrecen, éstos pueden considerarse como correspondientes a una jerarquía regional (productos especializados, artesanías, libros, artículos electrónicos, tiendas de ropa de piel, artículos fotográficos, casas de cambio, bancos y demás). Incluso dentro del comercio lineal existe el comercio regional alternado con comercio local, sobre todo en Fray Servando y Bulevar Puerto Aéreo en donde existen agencias de automotores.

En la delegación no existen centros comerciales de gran envergadura como sucede en otras zonas de la ciudad, pero si existen almacenes con carácter local que satisfacen en parte, a la población residente.

A continuación presentaré una tabla con los componentes del comercio (bien o producto y área de influencia), cuya distribución espacial en la delegación se obtuvo en el trabajo de campo de este trabajo.

Tabla 29. Distribución del comercio de acuerdo a su influencia

Influencia	Tipo de comercio	Producto o bien	Localización	Accesibilidad
Vecinal	Locales pequeños	Perecederos y básicos	En toda la delegación	Calles locales
	Mercados Públicos	Perecederos, básicos, ropa y calzado	Existen 39 en la delegación	Vialidad secundaria
	Comercio Ambulante	Comida, juguetes, electrodomésticos, etc.	Estaciones del metro y el Centro	Metro y vialidad primaria
	Tiangulis	Perecederos, básicos, ropa, calzado, etc.	Existen 32 en la delegación	Vialidad secundaria
Local	Corredor comercial	Ferreterías, mueblerías, zapaterías, etc.	Corredor Fray Servando	Vialidad primaria y metro
		Ferreterías, mueblerías, zapaterías, etc.	Corredor Ignacio Zaragoza	Vialidad primaria y metro
		Autopartes, electrodomésticos, etc.	Corredor avenida 8	Vialidad secundaria
		Ferreterías, mueblerías, zapaterías, etc.	Corredor Congreso de la Unión	Vialidad primaria y metro
		Mueblerías, zapaterías y tiendas de discos	Corredor Anillo de Circunvalción	Vialidad primaria y metro
	Tiendas autoservicio o supermercados	Perecederos, básicos, ropa, calzado, etc.	Home Mart de Taller y Pavia	Vialidad primaria y local
		Perecederos, básicos, ropa, calzado, etc.	Bodega Gigante de Zaragoza	Vialidad primaria y metro
		Perecederos, básicos, ropa, calzado, etc.	Aurrerá de Fray Servando	Vialidad primaria
		Perecederos, básicos, ropa, calzado, etc.	Aurrerá de Bulevar Aeropuerto	Vialidad primaria y metro
		Regional	Comercio regional	Perecederos al mayoreo y menudeo
Dulces y materias primas.	Mercado de dulces			Vialidad primaria y metro
Comercio regional y especializado	Herbolaria, aves, etc.		Mercado Sonora	Vialidad primaria y metro
Comercio regional y especializado	Herbolaria, flores, etc.		Mercado Jamaica	Vialidad primaria y metro
Comercio regional y especializado	Agencias de automotores y autopartes.		Bulv. Pto. Aéreo y Fray Servando	Vialidad primaria

Fuente: elaboración propia

De lo anterior, se concluye que el comercio y los servicios en la delegación poseen una importancia local y regional, aunque esta última en menor medida, debido a la pérdida de influencia de la zona de La Merced.

De manera general, los bienes y servicios que se ofrecen en la delegación satisfacen únicamente a la población local y en poca instancia a una población regional que por ende, para adquirir otros productos o servicios mucho más especializados tiene que salir del ámbito delegacional para satisfacerlos.

4.10. El uso del suelo de equipamiento en Venustiano Carranza, 1998

Este es el uso que ocupa el segundo lugar en extensión dentro del área de estudio después de la vivienda, ya que ocupa más del 35% de la superficie total de la delegación. Está representado por escuelas de nivel básico a medio superior, oficinas gubernamentales, transporte.

hospitales, áreas verdes, equipamiento especializado como: bomberos, subestaciones eléctricas, bombas, etc. y panteones.

En este rubro destacan las escuelas de nivel básico y medio. Respecto al nivel medio superior la Escuela Nacional Preparatoria No. 7, "Ezequiel A. Chávez" de la UNAM representa el único espacio dedicado a este uso en la delegación.

Tabla 30. Número de escuelas de nivel básico y medio y participación porcentual de la delegación en el Distrito Federal

Escuelas	VC	DF	% en el DF
	1997	1997	
Primarias	204	3.336	6,1
Secundarias	59	909	6,5

Fuente: GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, página Internet: www.df.gob.mx, año 1998.

Por otra parte, la superficie total de áreas verdes en la delegación fue 1 millón 969 mil 300 metros cuadrados²², es decir, representó el 5.9% del total existente en el Distrito Federal en 1994. Como consecuencia, en la delegación existe un promedio de 4.05 m² por habitante, o sea, un poco más del promedio existente del Distrito Federal, el cual fue de 3.87 metros cuadrados por habitante en 1997²³. La principal área verde de la delegación es la Alameda Oriente, la cual se localiza en la parte noreste del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México.

En lo que se refiere a centros asistenciales en la delegación, la infraestructura es la siguiente: 26 Centros de Desarrollo Infantil, 10 centros de convivencia, 1 clínica toxicológica, 1 Centro Delegacional Promotor del Empleo, Capacitación y Adiestramiento, 1 oficina de Acción Comunitaria y Trabajo Social y 1 velatorio en el Centro José María Pino Suárez.²⁴ Estos centros son importantes y cumplen una función eminentemente social dentro del territorio delegacional, ya que se encuentran localizados generalmente en las colonias populares.

Respecto al equipamiento destinado a la salud, existen cuatro unidades de medicina familiar del IMSS; tres clínicas de primer nivel del ISSSTE; una unidad de medicina preventiva de la Secretaría de Transporte y Comunicaciones; un Centro de Integración Juvenil y catorce centros de Salud de la Secretaría del mismo ramo. Además existe un hospital general del Distrito Federal; un hospital de gineco-obstetricia del Distrito Federal; 32 consultorios periféricos de medicina general; 18 consultorios de odontología, seis consultorios de psicología; cinco consultorios medico-odontológicos en centros deportivos y un consultorio de medicina general en el edificio delegacional²⁵; estos centros atienden las demandas de toda la población de Venustiano Carranza, aunque en algunos casos, esta asistencia social resulta insuficiente.

En el equipamiento destinado a la recreación y cultura, en la delegación existen nueve centros deportivos²⁶ con aproximadamente 631 mil 873 metros cuadrados, lo que representa el 1.86% del territorio total de la delegación. Además, la delegación posee dos teatros, una casa de cultura, cuatro auditorios, diez centros de convivencia y 16 bibliotecas públicas.²⁷

En la siguiente tabla, presentaré los usos destinados al equipamiento más importantes con base en la influencia que tienen éstos en la articulación económica, social y política de la delegación con el resto del Distrito Federal y el país.

²² Gobierno del Distrito Federal, *op. cit.*

²³ *Loc. Cit.*

²⁴ Gobierno de la Ciudad de México. *Monografía de la delegación Venustiano Carranza*, México: Gobierno de la Ciudad de México, 1996, p. 11.

²⁵ *Loc. Cit.*

²⁶ *Loc. Cit.*

²⁷ *Loc. Cit.*

Tabla 31. Equipamiento existente en la delegación con base en su influencia

Equipamiento	Influencia
Palacio Legislativo	Nacional
Suprema Corte de Justicia de la Federación	Nacional
Aeropuerto	Regional
Terminal de Autobuses de Oriente	Regional
Magdalena Mixhuca	Local
Oceanía	Local
Alameda Oriente	Local

Fuente: elaboración propia.

Con base en lo anterior y de acuerdo a las funciones que desempeña cada uso depende la influencia que éstos tienen en la estructura urbana de la delegación. En el caso del aeropuerto cuya influencia es regional, éste posee un mayor impacto en las actividades económicas y de articulación de las demás funciones de la delegación con el resto de la ciudad e incluso del país. Sin embargo, tanto el Palacio Legislativo y la Suprema Corte de Justicia a pesar de tener una influencia nacional, no tienen un impacto importante en la estructura urbana de la delegación, es decir, no alteran ni modifican en gran medida los usos de suelo que existen alrededor de éstos. Las influencias a las cuales me he referido, los especialistas lo denominan externalidades.

Por último, para concluir este apartado es pertinente mencionar que, de acuerdo con el resultado del levantamiento de este trabajo, queda demostrado que, las actividades económicas están estrechamente relacionadas con la distribución del uso del suelo que posee la delegación, pues la actividad más representativa es el comercio con el 65% de unidades censadas en 1994, seguido por los servicios con un 27% y por último, las manufacturas con 7.5% del total de unidades económicas.²⁸

Seguidamente, expondré la situación del mercado inmobiliario en la delegación con el fin de hacer un seguimiento de este mecanismo y la influencia que éste tiene en la distribución del uso del suelo en el área. Además de que, sirve moderadamente como un precedente de estudio sobre su dinámica.

4.11 El mercado inmobiliario en la delegación. Periodos 1930-1998

El propósito de este apartado es analizar el mercado inmobiliario con el fin de ligar la actividad inmobiliaria con los usos del suelo y su reestructuración, ya que se ha dicho que es un "mecanismo" mediante el cual se llevan a cabo los cambios de uso del suelo. Los resultados de este tipo de análisis sirven como contexto particular sobre la dinámica inmobiliaria, pero de acuerdo a la metodología de investigación, muchas veces no detecta otra dinámica de ofertas que existe en el área de estudio, donde la mayoría de la población es de bajos recursos y por lo tanto, tienen otros mecanismos para ofrecer en venta sus inmuebles.

Con base en lo anterior, se rastrearon ofertas²⁹, las cuales se obtuvieron por decenios a partir de 1930 a 1998. Por lo que, primero presentaré el número de ellas obtenidas en renta y venta de casas, terrenos, locales y edificios.

²⁸ *Ibidem*, p. 7.

²⁹ Cito en el Capítulo I, los componentes del mercado inmobiliario, con lo cual únicamente me referiré aquí a las ofertas. La metodología se explica en el Capítulo II de este trabajo.

Tabla 32. Número de ofertas en Venustiano Carranza en el periodo 1930-1998

Año	Departamentos	Casas	Terrenos	Edificios	Locales	Oficinas	Bodegas	Total
1930	—	3	—	—	—	—	—	3
1940	—	8	3	—	—	—	—	11
1950	5	13	8	—	1	—	—	27
1960	1	4	9	—	—	—	—	14
1970	2	10	5	—	—	—	—	17
1980	12	8	1	3	—	—	—	24
1990	3	1	—	—	—	—	—	4
1995	7	5	—	—	—	—	2	14
1998	—	2	—	2	—	—	—	4
Total	30	54	26	5	1	—	2	118

Fuente: elaboración con base en datos de "El Aviso Oportuno" en *El Universal*, primera quincena del mes de diciembre para los años 1930, 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 1995 y 1998.

La información de esta tabla nos expresa la tendencia que tuvo la delegación en cuanto a ofertas de inmuebles de los años 1930 a 1998. Adviértase el número total de ofertas para los años 1950 y 1980, puede decirse entonces que, en el primer caso, la delegación había comenzado ya su proceso de consolidación. En el año 1980, pudo haber existido una revalorización del suelo por la salida de la vivienda, pero solamente en ciertas zonas como son los casos de la Jardín Balbuena, Moctezuma y Merced. Esta situación fue provocada por los cambios demográficos (aumento de la población madura y disminución de la joven), que tuvieron un efecto diferencial en la delegación.

Cuantitativamente, esta recopilación dio por resultado 118 ofertas, de las cuales el 45.7% corresponde a casas de tipo económico y regular (únicamente existente en la Jardín Balbuena); 25.4% para departamentos; 22.03% para terrenos; 4.23% para edificios; 1.7% para bodegas y; 0.84% para locales. Esto no significa que no existan otras ofertas para oficinas, sin embargo, para las fechas escogidas no se advirtió ninguna. En el caso de los terrenos, véase que para los años 1990, 1995 y 1998 no hay ofertas, esto advierte la saturación del espacio en la delegación para esos años y la falta de interés en la reinversión en el caso de que existiera un redesarrollo dentro de la reestructuración a largo plazo. En el caso de las casas y los departamentos, las dos tendencias señaladas anteriormente para los años 1950 y 1980 representan dos parteaguas importantes, esto se explica porque en los años 50 existía una demanda de la vivienda, por lo tanto existía una oferta importante que la satisfacía, por el contrario, en los años 70 comienza una oferta de inmuebles porque los habitantes prefieren salir de esta zona y esto se agudiza en los años 80. La premisa anterior, coincide perfectamente con las etapas de mayor poblamiento —años 40 y 50— con las de mayor despoblamiento —años 70 y 80— en la delegación.

Por lo tanto, el número de ofertas de inmuebles nos puede expresar la tendencia de la delegación, ya que para los años 50, su dinámica urbana era la ocupación y saturación de espacios, mientras que para los 70 y 80 fue el despoblamiento y la especulación mediante el abandono de inmuebles, esperando el momento económico adecuado para su redesarrollo.

Veamos a continuación como era el caso de las colonias en cuanto a número de ofertas para los mismos periodos.

Tabla 33. Número de ofertas por colonias. Período 1930-1998

Años	Balbuena	Moctezuma	Merced	Zaragoza	Morelos	Otras
1930	---	---	1	---	2	---
1940	---	2	6	---	1	2
1950	---	10	1	---	4	12
1960	5	3	---	3	---	3
1970	8	3	---	1	---	4
1980	9	6	1	2	---	6
1990	3	---	1	---	---	1
1995	6	5	---	---	---	4
1998	3	---	---	---	---	---
Total	34	29	10	6	7	32

Fuente: elaboración con base en datos obtenidos de "El Aviso Oportuno" en *El Universal*, primera quincena del mes de diciembre para los años 1930, 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 1995 y 1998.

Dentro de la columna que expresa "otras", se enumeran las colonias: Arenal, López Mateos, Gómez Farías, Puebla, Romero Rubio, Jamaica, Candelaria, 20 de Noviembre, Valle Gómez, Peñón de los Baños, Magdalena Mixhuca, Federal, Penitenciaría, Pantitlán y Aviación Civil, las cuales por el número de ofertas no sobrepasaban el 5% del total existente, por lo que únicamente consideré las colonias Balbuena, Moctezuma, Merced, Zaragoza y Morelos. Por su parte y con base en la tabla anterior, se puede afirmar que las ofertas de las colonias a través de los años expresa el crecimiento de la delegación. Adviértase que la colonia más antigua -La Merced- tuvo un mayor dinamismo en las tres primeras décadas, sucede lo mismo con la colonia Morelos. Subsecuentemente, la colonia Moctezuma aparece en su paroxismo en los años 50, después la colonia Zaragoza en los 60 y por último, la Jardín Balbuena en los 70 y 80. Esto quiere decir que, si consideramos el crecimiento horizontal que tuvo la demarcación del centro de la ciudad hacia el oriente de la misma, veremos que coincide cronológica y espacialmente el desarrollo urbano con la dinámica de las ofertas en inmuebles.

Por último, ya mencioné las dos coyunturas urbanas que se sucedieron en la delegación en el caso del despoblamiento que ocurrió en los años 70 y 80, se crearon vacíos en la oferta inmobiliaria y los valores del suelo se elevaron en aquellas zonas donde existía un prestigio importante, tal es el caso de la colonia Jardín Balbuena, pues mientras que, las demás colonias desaparecen de las ofertas inmobiliarias, en esta colonia por las condiciones de localización, entorno y sobre todo, por el tipo de inmuebles (regulares con acabados aceptables), le permitieron mantenerse dentro del mercado inmobiliario, situación que no sucede con las demás colonias.³⁰

Como lo he presentado, las cantidades o volúmenes de ofertas expresan un cambio en la renta del suelo teniendo como consecuencia una desvalorización o revalorización con base en la actividad del mercado inmobiliario. En el caso de la delegación son más de dos componentes los que han determinado la renta del suelo. Los elementos demográficos y económicos interactúan recíprocamente y provocan que la dinámica inmobiliaria aproveche las situaciones presentando así, alteraciones en la estructura urbana de la misma. Basta recordar como ejemplo, los cambios demográficos y su repercusión en el mercado inmobiliario, ya que el mercado retomó todas las consecuencias y las proyectó en la estructura urbana.

³⁰ Es decir que, la sustituibilidad que se da en los mercados inmobiliarios aparece expresado aquí como un mercado habitacional que puede ser potencialmente sustituido por otro. Véase a Ignacio Kuitz, *Economía urbana y mercados inmobiliarios*, México: Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, 1995, p. 24.

A continuación presento la situación de los precios de estos inmuebles durante el mismo periodo, esto permite vislumbrar la dirección del proceso de deterioro que sufre la delegación.

Tabla 34. Precios promedio por m2 en inmuebles. Periodo 1930-1998

Años	Casas	Terrenos	Bodegas	Edificios
1930	—	—	---	---
1940	\$40	\$10	---	---
1950	\$78	\$22	---	---
1960	\$745	\$270	---	---
1970	\$1.275	\$600	---	---
1980	\$13.500	\$3.200	---	\$19.444
1990	\$882.353	---	---	---
1995*	\$1.125	\$1.056	\$14.056	---
1998	\$5.030	---	\$2.400	---

Elaboración con base en datos obtenidos de "El Aviso Oportuno" en El Universal, primera quincena del mes de diciembre para los años 1930, 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 1995 y 1998.

*Adviértase que para este año ya se había llevado a cabo la devaluación disfrazada al suprimir tres ceros a la moneda.

Los precios no están actualizados y se conservan para los años correspondientes con el fin de advertir el valor real en su tiempo de los inmuebles, ya que siempre tienen agregada una plusvalía que les da el entorno urbano. Por lo tanto, los precios aumentan al igual que la inflación, es decir, llevan un escalamiento y pueden expresar en un momento —para el caso de la reestructuración— los destinos de uso del suelo y la valorización. En el caso de la delegación, para los años 1980 y 1990, al aumentar casi sesenta y cinco veces el valor del m2 (80-90) en la vivienda, el poder adquisitivo de los habitantes disminuyó y con ello la posibilidad de adquirirlas, éstas a su vez, se volvieron más caras y permitieron que el uso hasta entonces desempeñado en el inmueble se transformara o diera pie a la modificación. Este proceso no fue homogéneo en la delegación y únicamente se llevó a cabo en aquellas zonas donde la calidad de los inmuebles y el entorno —además de la localización— lo permitieron³¹, mientras que, el resto de la demarcación se continuaba el proceso de deterioro al no existir una reinversión.

Para concluir este apartado, la oferta en los inmuebles nos advirtió que es un buen indicador en los procesos de reestructuración urbana, pues demostró que la salida de la vivienda únicamente afecta a zonas con un potencial de redesarrollo, mientras que, la vivienda que aún existe lleva un deterioro franco y ligado a la disminución en el poder adquisitivo de las familias que no pueden reinvertir en sus propiedades. Con respecto a los precios, éstos siempre mostraron su tendencia a la alza, pero la dirección del proceso es —en la mayoría de la delegación— el deterioro físico, es decir, a la declinación urbana.³²

Puede decirse entonces que, si existe en la delegación un interés por parte de los inversionistas que se ve reflejado en el mercado inmobiliario, porque éste es un mecanismo de

³¹ Este caso se aplica para las ya multicitadas colonias Jardín Balbuena, Centro y áreas adyacentes al Aeropuerto Internacional.

³² Con respecto al empleo de la oferta y los precios en estudios sobre el mercado inmobiliario, Ignacio Kunz, op. cit., p. 32, expresa que "...la oferta puede usarse como indicador de activación de un proceso de reestructuración, básicamente de la salida de alguna actividad, los precios son un indicador de la dirección del proceso y de los posibles destinos de uso...". En el caso de la delegación, se ha visto que el deterioro va acompañado de la disminución del poder adquisitivo de los habitantes y del detrimento de la calidad de vida, por ello, la población que aquí reside posee uno de los ingresos más bajos del Distrito Federal (véase los datos de ingresos por AGEB en el XI Censo de Población y Vivienda, 1990), lo que se advierte en el medio urbano y con ello, la posibilidad de reinversión en esta área de la ciudad, la cual es escasa o poco probable.

redistribución del espacio y por lo mismo, afecta de algún modo los usos de suelo en el área. La zona que más interesa y que potencialmente es la más importante desde el punto de vista de la reestructuración urbana es el Centro. En esta parte de la delegación durante algún tiempo, existían las "rentas congeladas", en el caso de las vecindades e inmuebles plurifamiliares, a su vez, éstos satisfacían de alguna manera las necesidades de vivienda a estratos medios y bajos de la población desde el gobierno de Adolfo López Mateos hasta inicios de la década de los 90. Después de los sismos y la salida de los comerciantes a la Central de Abasto en 1982, en la zona se inició un mercado no de vivienda, sino de locales comerciales y bodegas que posibilitaron en primera instancia, una especulación con el suelo y una actividad inmobiliaria que se aprovechó de la localización de los inmuebles con su respectivo valor del suelo que obviamente, es mayor -en ocasiones- al edificio. Los altos valores del suelo han segregado al uso habitacional. El problema ahora es que hay una redistribución de la población, pues al descongelarse las rentas, los habitantes se han visto forzados a dejar sus viviendas en el centro y buscar a través de créditos un reacomodo en la periferia.

En la actualidad, no existen proyectos que tengan por objetivo reanimar el uso habitacional en el área, de esta manera, fracasó el empeño de los habitantes por cambiar el régimen de propiedad de los inmuebles y tuvo como consecuencia después de los sismos de 1985, el desacoplamiento de la organización popular. Además, los programas de renovación habitacional que se llevaron a cabo después de los terremotos fueron insuficientes y vislumbraban ya los problemas de segregación espacial de la vivienda. Con la descongelación de las rentas y el cambio funcional del centro de la ciudad se permitió una formalización del mercado inmobiliario en esta zona.³³

A continuación, confrontaré el papel de la normatividad -con base en el Programa Delegacional para Venustiano Carranza, 1997- y la realidad en el desarrollo de la estructura urbana del área.

4.12 La actuación de la normatividad en el desarrollo urbano de la delegación. El caso del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de 1997

El objetivo primordial de este apartado es calificar qué tan factibles son las propuestas hechas por el gobierno de la ciudad a través de la instrumentación de Programas Delegacionales, con el fin de adecuar la planeación en materia de uso del suelo a las transformaciones social y económica de la demarcación, es decir, trato de demostrar qué tan congruente es la normatividad y la realidad urbana.

Las premisas constitutivas en que se basa el Programa Delegacional 1997 como instrumento de planeación son:

- a) el Programa es —o pretende ser— la base para el desarrollo urbano de la delegación y;

³³ Nótese que después de la supresión de las rentas congeladas como figura normativa, con el mecanismo de compra y venta se inició un reacomodo en las funciones del centro además de que, el mercado inmobiliario se benefició de las condiciones creadas para su expansión en el mercado de bodegas, oficinas y locales segregando así, en cierta forma, al mercado de la vivienda. Este caso es casi similar al que sucedió en Moscú después de la anulación de la normatividad de la vivienda en 1993. El proceso de privatización de la misma permitió la formación de un mercado inmobiliario que se benefició cuantitativamente de la zona central de la ciudad. Ver a Olga I. Vendina, "Moscow 1993: The emergence of housing market and The problems of intra-urban segregation", en *Abhandlungen-Antropogeographia*, Berlin: Institut für Geographische Wissenschaften, 1994, pp 397-413. Ver también a Venturini, Nadia. "Nascità di un complesso di edilizia popolare a New York. East River Houses", en *Storia Urbana*, Anno XX, N° 75. Aprile- giugno. 1996. p. 53-83.

- b) tratará de promover y estimular la participación de todos los agentes sociales que estén interesados en mejorar la capacidad productiva del Distrito Federal y elevar con ello, el nivel de vida de los ciudadanos de la delegación.

Con esto, el Programa "...tratará de ser congruente con lo que establece la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.. y se constituirá en un instrumento clave para orientar el proceso de desarrollo urbano de la delegación..."³⁴

Por lo que, el programa delegacional se rige con base en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y con ello, se subordina al Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000. Es decir, el propio plan debe ser congruente con los objetivos planteados en los planes y programas de desarrollo tanto nacional como regional.

Grosso modo, el Programa Delegacional contempla (entre los incisos más importantes para la estructura urbana de la delegación): una imagen objetivo³⁵, una estrategia de desarrollo urbano y un ordenamiento territorial.

Por su parte, la estrategia de desarrollo tiene como meta primordial "...el mejoramiento del nivel de calidad de vida de la población, planteada para el año 2020..."³⁶. Esto quiere decir que, los ingresos de los habitantes y todos los servicios que reciben serán acrecentados en un período de 21 años a partir de la fecha en que se escriben estas líneas. Ahora la pregunta es, ¿cómo se logrará este objetivo?

Dentro del apartado mencionado, existen los objetivos tanto generales y particulares en los cuales se basa la estrategia de desarrollo urbano.

Tabla 35. Factibilidad de una parte de los objetivos propuestos sobre el desarrollo urbano en el Programa Delegacional

Objetivos	Factibilidad
Objetivos generales	
...mejorar el nivel y la calidad de vida de la población de la delegación en el marco de una integración metropolitana armónica y equilibrada, mediante la Planeación de Desarrollo Urbano y el Ordenamiento Territorial y la concreción de las acciones temporales y espaciales que lo conforman... ³⁷	Infactible. El desarrollo urbano de cualquier zona siempre está acompañado de los factores sociales, económicos y políticos. En el ámbito de escalas, la delegación pertenece política y administrativamente a la Ciudad de México, a su vez, la urbe está inmersa en la dinámica económica del país, por ello, todas las decisiones que se toman en el ámbito nacional, afectan directamente a la ciudad. Tenemos más de una década con un sistema económico y las condiciones y el nivel de vida no ha mejorado. Se enumeran en la actualidad más de 50 millones de pobres en el país, dentro de estos, existen más de 20 millones en la pobreza extrema. No se ve por dónde el discurso oficial quiera concretar el mejoramiento del nivel de vida. Por su parte, la "integración metropolitana armónica" nunca se ha visto ni se verá, porque existen agentes urbanos – el mercado inmobiliario uno de ellos, por ejemplo- que siempre buscarán la optimización de sus ganancias sin importar los costos sociales y políticos que se tengan que pagar. Véase el caso del crecimiento de la propia delegación, más del cincuenta por ciento de su territorio fue ocupado por fraccionamientos fraudulentos.

³⁴ Gobierno del Distrito Federal. "Programa Delegacional Venustiano Carranza, 1997". en Gaceta Oficial del Distrito Federal, no. 24, tomo VII, 10 de abril de 1997, p. 7.

³⁵ La cual está constituida por once puntos entre los cuales, destacan la necesidad de constituir a la delegación como una zona de transferencia en el oriente de la ciudad, además de la urgente necesidad de implementar programas financieros-administrativos que impulsen la redensificación habitacional. Ibidem, pp. 98-99.

³⁶ Ibidem, p. 100.

³⁷ Loc. Cit.

Objetivos	Factibilidad
Objetivos generales	
"...establecer un sistema de transporte urbano que opere bajo mejores condiciones ambientales..." ³⁸	Infactible. El Gobierno del Distrito Federal (encabezado por Oscar Espinosa Villarreal), destinó más de "...30, 000 millones de pesos al estímulo del automóvil, préstamos para la adquisición de taxis y microbuses y reducciones de impuestos a las empresas automotrices en el período de Salinas de Gortari..." ³⁹ . Mientras tanto, por decisión del regente Espinosa, se elaboró un plan de transportes eléctricos que se convirtiera en la base del transporte de la ciudad para el año 2020, "...el plan pretende expandir la red del metro en 30.7 kilómetros para el año 2003, con un costo de 15,734 millones de pesos..." ⁴⁰ . Entonces, ¿cómo es posible que el gobierno intente aplicar un discurso en el cual expresa que se establecerá un sistema de transporte que funcione respetando al ambiente y para ello invierte en dicho plan un poco más de 15,000 millones de pesos, mientras que por otra parte, "apoya" el uso de automotores, con base en subsidios para la adquisición de microbuses y reducciones de impuestos a empresas de autos con más de 30,000 millones de pesos?
Objetivos particulares	
"...mejoramiento de las zonas habitacionales deterioradas física y funcionalmente, donde habita la población de bajos ingresos..." ⁴¹	Infactible. La única forma en que se puede mejorar la condición del deterioro de las zonas habitacionales de la delegación es generar una mayor inversión tanto pública como privada en los ámbitos social y económico. Los ingresos de los habitantes de la delegación y en general de todo el país, se han deteriorado en las últimas décadas, esto se traduce en una desaceleración económica que ha provocado una profunda crisis de la cual, provienen los efectos de desinversión que ahora padecemos.
"...limitar la proliferación de usos no habitacionales en la colonia Jardín Balbuena por contener áreas habitacionales de baja densidad, permitiendo solamente usos complementarios a nivel vecinal sobre vialidades identificadas para el caso..." ⁴²	Infactible. El intento de normar el emplazamiento de usos tales como el comercio y los servicios, ha sido rebasado por la realidad; en la actualidad, existen más usos de suelo que responden a las lógicas de localización comercial y de servicios, y no únicamente a la complementariedad con la vivienda. Este objetivo no responde a la dinámica de la zona, ya que la misma posee una buena localización y una calidad en inmuebles aceptable como para querer limitar el comercio y los servicios.

En última instancia, dentro de los incisos del Programa Delegacional se encuentra el ordenamiento territorial, el cual plantea un esquema de planeación con base en centros, subcentros y corredores urbanos que concentran una buena parte de las actividades económicas⁴³. De manera general, no existen contradicciones entre las propuestas presentadas en el ordenamiento territorial con las tendencias que existen en la delegación (ver Tabla 28 de este capítulo).

³⁸ Loc. Cit.

³⁹ Zacarias Ramírez, "Ciudad de México. A un paso del quirófano" en Expansión, diciembre, 1997, p. 55 y 58.

⁴⁰ Loc. Cit.

⁴¹ Gobierno del Distrito Federal, op. cit., p. 101.

⁴² Ibidem, p. 102.

⁴³ Ibidem, p. 104.

Por último y respecto a la zonificación del suelo urbano propuesta, no existen tampoco contradicciones con las tendencias establecidas en este capítulo, ya que por el contrario hay una preocupación por impulsar el desarrollo económico de los principales corredores urbanos que cruzan la delegación.

4.13 Tendencias de cambio

Este apartado se resume –en parte- con la Tabla 28 de este capítulo, pero es necesario hacer unas reflexiones al respecto.

En primer término, el equipamiento - que posee la demarcación- tendrán una estabilidad en cuanto a cambios, salvo las modificaciones propuestas por algún proyecto que promueva el Gobierno del Distrito Federal para el mejoramiento de la estructura urbana (ver Mapa 7, "Tendencias de cambio").

En el caso del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México seguirá siendo el principal generador de cambios en el uso del suelo de las áreas adyacentes a éste, lo que beneficiará en cierta medida la conversión de usos habitacionales por los de comercio y servicios (hoteles y restaurantes, por ejemplo). En cuanto al demás equipamiento –La Suprema Corte de Justicia, El Palacio Legislativo y demás- no tendrán gran injerencia en los cambios futuros de las zonas en las que se encuentran instalados.

Por su parte, la industria no posee gran importancia regionalmente, o por lo menos a escala delegacional como sucede con Gustavo A. Madero o Azcapotzalco, que sí tienen una industria en reconversión y con una mayor productividad. Sin embargo, en las zonas donde existe un abandono por parte de este uso, los espacios vacíos podrán ser reutilizados en proyectos urbanos que traieran beneficios tanto a la iniciativa privada como al propio Gobierno de la ciudad y directamente a la población. Si este fuese el caso, las zonas industriales de la delegación tendrían un proceso de revalorización.

Las áreas residenciales, cuyo proceso es más complejo para vislumbrar un cambio - ya sea a corto o a largo plazo- tendrán que enfrentar diferentes posibilidades (el deterioro por ejemplo, es una de ellas), además de que el comercio y los servicios siempre tendrán una dinámica similar si se considera a estos tres usos complementarios. Lo que sí existe es una fuerte presión en los corredores urbanos que necesitan de mayores espacios y su radio de influencia crece con relación a la mayor especialización de sus productos, lo que trae consigo una valorización del suelo sobre todo en las avenidas principales de la delegación.

El comercio de la zona de La Merced está en detrimento. Los bienes y productos que aquí se ofrecen pueden ser conseguidos en otras áreas de la ciudad y por lo tanto, su influencia ha disminuido con el traslado de las actividades a la Central de Abasto en Iztapalapa. Por lo que en esta área existe una desvalorización en cuanto a su función comercial antigua, pero existe una valorización potencial en cuanto a localización de nuevos espacios para la vivienda o para el mismo comercio de otro tipo y los servicios.

Finalmente, las zonas residenciales poseen distintas posibilidades de cambio, en sí mismas son potencialmente reutilizables, pero su proceso de valorización tendría costos⁴⁴ importantes en el caso de que se tratara de una revalorización. Pero tal parece que la tendencia de la mayoría de las colonias es el deterioro al no existir un cambio en los ingresos de sus habitantes y con ello, una mejoría en el nivel de vida de los mismos.

⁴⁴ A escalas nacional y local. En el caso de que fuese nacional, tendría que ser en la mejoría de los ingresos de sus habitantes y si fuese local, tendría que haber una mayor inversión en infraestructura.

4.14 Consideraciones finales

La delegación Venustiano Carranza posee una localización estratégica desde el punto de vista Metropolitano, por ello tiene una potencialidad en cuanto a aprovechamiento de la misma, ya que debido al estado que guarda su población (superávit en equipamiento), el número de vialidades que la cruzan y la conveniencia en proyectos de inversión (tanto públicos como privados) vislumbra un futuro prometedor, en el caso que éste se diese en grandes inversiones que viertan beneficios directos a los habitantes de la misma. Además, como se analizó antes, existe un vacío⁴⁵ en cuanto a inversiones privadas, sobre todo en el ámbito comercial.

La inversión pública, por su parte, ha intentado mantenerse al día con respecto a la infraestructura delegacional⁴⁶, pero resulta insuficiente para atender todas las demandas de la población.

El Gobierno del Distrito Federal intenta con el poco presupuesto aprobado para el ejercicio de 1999, hacer lo posible por mantener la infraestructura de la ciudad operante.⁴⁷

Por último, el paradigma de la planeación aunque en su inicio fungió para las ciudades de este siglo como una herramienta para controlar el crecimiento urbano (*zoning*⁴⁸) y la especulación inmobiliaria, en el caso de la delegación, no hay gran contradicción de acuerdo a la situación observada en este estudio, pues si bien ha logrado normar el desarrollo del territorio, no ha tampoco contradicho las tendencias.⁴⁹

⁴⁵ No del todo. Aunque existen proyectos de inversión privada en la delegación, éstos en comparación con otras áreas de la ciudad, resultan ínfimos.

⁴⁶ En el año de 1998, la delegación invirtió \$ 33 millones, 324 mil. 225 pesos, en materia de obras. Sosamontes, Herreramoro, Ramón, Delegación Venustiano Carranza. Informe Trimestral de Labores, 29 de octubre de 1998, pp. 1-7.

⁴⁷ Un caso particular y que sirve de buen ejemplo es en el que la Dirección General de Obras Públicas tiene proyectado para el año de 1999, repavimentar 344 mil m² en la delegación (el 11.46% designado para el Distrito Federal en ese año). Esto advierte la preocupación de cuidar la red vial en la delegación en estudio, al mantener en buen estado las vialidades primarias y secundarias. GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL. Secretaría de Obras y Servicios. Dirección General de Obras Públicas. Programa de repavimentación. Vialidad primaria y secundaria. 1999.

⁴⁸ CISNEROS, SOSA, Armando, "Crítica de la planeación urbana", en Nexos, año 20, vol. XX, número 237, septiembre 1997, pp. 67-71. Ver también la apología sobre las "virtudes" de la zonificación en las ciudades contemporáneas y en especial, la situación que vive el crecimiento horizontal de la Ciudad de México que hace Espinosa, López, Enrique, "Alto a la Expansión de la mancha urbana", en El Excelsior, 16 de diciembre, 1996.

⁴⁹ Con o sin la injerencia del mercado inmobiliario como factor elemental en el desarrollo urbano de la misma.

4.15 BIBLIOGRAFÍA

CAPÍTULO IV

ALBORES, GUILLÉN, Roberto, en La Merced. Tradición Renovada, México: DDF-Banco Nacional de Comercio Interior, 1992, p. 11.

CISNEROS, SOSA, Armando, "Crítica de la planeación urbana", en Nexos, año 20, vol. XX, número 237, septiembre 1997, pp. 67-71.

CRUZ, LECONA, Edú Alberto, "Crecimiento espacial de la delegación Venustiano Carranza, 1900 a 1980", Geoponte, en prensa.

DDF-DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA, Monografía de la Delegación Venustiano Carranza. 1987, Coordinador general: Prof. Everardo Gámiz Fernández, México: Venustiano Carranza, 1987, p. 21.

EL UNIVERSAL, "El Aviso Oportuno" en El Universal, primera quincena de los meses de diciembre, años 1930, 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 1995 y 1998.

ESPINOSA, LÓPEZ, Enrique, "Alto a la Expansión de la mancha urbana", en El Excélsior, 16 de diciembre, 1996, p. 10.

GARAY, Graciela de, "La arquitectura de la Merced en el Siglo XX", en La Merced. Tradición Renovada, p. 43,68, 54, 56-59 y 73.

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, Monografía de la delegación Venustiano Carranza, México: Gobierno de la Ciudad de México, 1996, p. 11.

GOBIERNO DEL Distrito Federal, Página de Internet del Gobierno del DF, www.df.gob.mx, año 1998.

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, "Programa Delegacional Venustiano Carranza, 1997", en Gaceta Oficial del Distrito Federal, no. 24, tomo VII, 10 de abril de 1997, pp. 7, 34-35 y 98-104.

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, "Programa Delegacional Miguel Hidalgo", en Gaceta Oficial del Distrito Federal, no. 24, tomo VII, 10 de abril de 1997, p. 193.

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL. Secretaría de Obras y Servicios. Dirección General de Obras Públicas. Programa de repavimentación. Vialidad primaria y secundaria. 1999.

INEGI, Censo XI de Población y Vivienda, 1990, Aguascalientes: INEGI, 1990.

KUNZ, BOLAÑOS, Ignacio, Economía urbana y mercados inmobiliarios, México: Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, 1995, p. 24 y 32.

MONSIVÁIS, Carlos, "La Merced y la cultura popular" en Merced. Tradición renovada, México: DDF-Banco Nacional de Comercio Interior, 1992, pp. 102-103.

RAMÍREZ, Zacarías, "Ciudad de México. A un paso del quirófano" en Expansión, diciembre, 1997, p. 55 y 58.

SANTOS, Milton, Por una geografía nueva, Madrid: Espasa-Calpe, 1990, p. 154.

SOSAMONTES, HERRERAMORO, Ramón, Delegación Venustiano Carranza. Informe Trimestral de Labores, 29 de octubre de 1998, pp. 1-7

VENDINA, Olga, "Moscow 1993: The emergence of housing market and The problems of intra-urban segregation", en Abhandlungen-Anthropogeographia, Berlín: Institut für Geographische Wissenschaften, 1994, pp 397-413.

VENTURINI, Nadia. "Nascità di un complesso di edilizia popolare a New York . East River Houses", en Storia Urbana. Anno XX, N° 75, Aprile- giugno. 1996, p, 53-83.

CONCLUSIONES

El presente estudio - que no tiene antecedente en cuanto a investigación sobre la estructura urbana de la delegación- significó un conocimiento y a la vez, un reconocimiento de todos y cada uno de los elementos que la conforman y construyen. El uso del suelo - como componente- posee una dinámica particular y éste es resultado de todos los agentes mencionados en este trabajo, por ello, el área posee características propias que la diferencian de las otras que conforman la Ciudad de México. Por todo lo anterior, el uso de suelo es quizá el elemento más importante de la estructura urbana, ya que en él se sintetizan todos los demás.

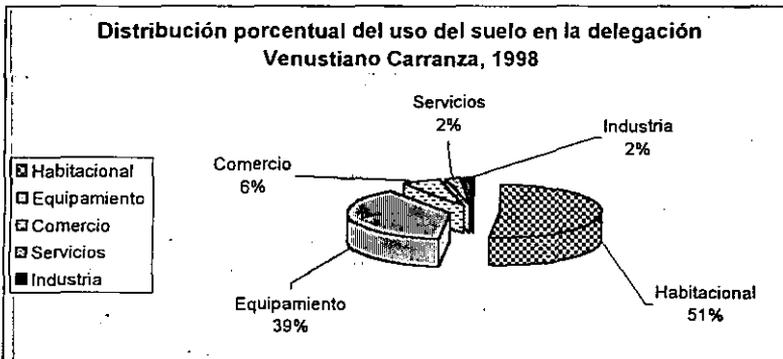
Por su parte, el proceso de estructuración urbana en la demarcación ha sido -como se ha visto- semejante al modelo *centro-periferia*, el cual, es consecuencia de la centralidad de todas las combinaciones históricas, económicas, políticas y sociales que han construido y moldeado esta ciudad en lo general y a la delegación en lo particular.

El área en estudio tuvo una función específica en el transcurso de su ocupación, pero en la actualidad, mantiene su actuación como área central de una ciudad en proceso de deterioro - desde el punto de vista de la pérdida de las funciones tanto industriales como habitaciones- y que comienza en otras escalas, a cumplir con nuevos desempeños como áreas especializadas en servicios y en comercio.

En lo que se refiere a los resultados más preponderantes de esta investigación tienen que la cualidad y cantidad en que se distribuye el uso del suelo en la delegación posee marcadamente dos usos sobresalientes: el uso habitacional y el uso destinado al equipamiento. Esto no significa que en extensión éstos sean cuantitativamente la expresión única de la estructura urbana del área, sino que ambos representan espacialmente, la mayor cantidad en kilómetros cuadrados.

Cuadro 36. Distribución porcentual del uso del suelo de la delegación en 1998

Uso	Extensión kilómetros cuadrados	Porcentaje 1998
Habitacional	17,44	51,58
Equipamiento	13,03	38,54
Comercio	2,03	6,00
Servicios	0,73	2,16
Industria	0,58	1,72
Total	33,81	100,00



Elaboración propia.

Este arreglo espacial es consecuencia directa de los agentes histórico, económico, funcional y político, y cada uno posee una característica en lo que se refiere a su interrelación urbana. Como se advirtió en este trabajo, el factor social, se relaciona con el económico y a su vez con el político, dejando así una "huella" en el espacio social construido del área.

De manera que la ocupación del espacio delegacional se sucedió por etapas y fue consecuencia de los factores políticos y económicos tanto en los ámbitos nacional como regional.

Por lo tanto, de la investigación se desprenden las siguientes conclusiones:

1. El crecimiento urbano de la delegación fue, como se ha dicho anteriormente, parecido al modelo de *centro periferia*, el cual se afianzó en la colonia (postergando las funciones de espacio de intercambio entre las zonas del oriente de la Ciudad de México - Lago de Texcoco - con el centro hasta que se inició el siglo XX).
2. El desarrollo por etapas (incorporación, saturación, declinación - deterioro y reacomodo de los usos del suelo), es consecuencia de la combinación de los factores económico, social y político del país en general, y de la ciudad de México en particular, tal como se describe a continuación:
 - a. Incorporación. En el siglo XX, el territorio de la delegación comenzó su incorporación al mercado inmobiliario, con la desecación de los suelos salitrosos que aquí existen, por lo que, estos espacios básicamente fueron ocupados por asentamientos irregulares que fueron vendidos en operaciones fraudulentas. Más del cincuenta por ciento de la demarcación presenta esta dinámica de ocupación.
 - b. Saturación. El paroxismo de la ocupación sucedió después de los años 30, para finalizar ésta en la década de los 60 y 70, cuando el territorio correspondiente fue ocupado casi en su totalidad. El populismo de esos años por parte de los gobiernos, tanto federal como local, así lo permitieron.
 - c. Declinación y deterioro. El deterioro se inicia con la pérdida de la función básica como es la salida de la industria, y la pérdida de población y las crisis económicas de los años 70, 80 y 90 que golpean sistemáticamente la economía del país y con ello los habitantes de la delegación. En la actualidad, casi el 70% de la población ocupada del área recibe menos de dos salarios mínimos.
 - d. Reacomodo del uso de suelo. Existen vacíos producto de la migración de la población y su respectivo espacio para la vivienda (en su mayoría) y la salida de la poca industria (aunque hay un proceso de conversión); los servicios y todas las actividades terciarias complementarias tienen un crecimiento notable durante los años 1988 al 1993 (7.34% en número de establecimientos y 9.68% en población ocupada, ninguno de los otros sectores alcanzaron estas cifras).

En cuanto a los demás factores determinantes de la estructura urbana se determinó que:

3. Los grupos de la población con mayor crecimiento son los mayores a 65 años y los de 30-64; los de mayor decrecimiento son los de 0-4 años y de 5-14 años. Por lo que las necesidades de los habitantes en cuanto a equipamiento (educativo y recreativo) han cambiado en la actualidad. Puede decirse entonces que existe un superávit en equipamiento destinado a grupos menores de 15 años.
4. Respecto a la accesibilidad, el territorio de la delegación por estar localizado centralmente, posee la tercera mejor posición en cuanto a conectividad (interdelegacional) en el DF, ya que posee más de 25 puntos de interconexión con el resto de la ciudad.

Puede afirmarse que, la vitalidad con que cuenta fue el principal detonante de la rápida expansión de su mancha urbana.

5. La delegación posee el tercer mejor grado de accesibilidad intradelegacional, la cual la hace factible en una posibilidad de cambio de usos de suelo.
6. Las densidades en el área aumenta de la zona Centro hacia la periferia de la delegación, lo que indica la fuerte presión al cambio del uso comercial o de servicios al habitacional.
7. Las colonias Centro y Jardín Balbuena continúan siendo las zonas donde el suelo es el más caro, aún si se prescinde de la accesibilidad que tienen, ya que las mismas poseen un desarrollo histórico y económico particular (la primera por su función comercial y la segunda por su desarrollo de los mejores inmuebles) que las diferencian de las demás colonias que conforman la delegación.

En lo que se refiere al uso de suelo en la demarcación:

8. El uso de suelo habitacional ocupa un 50% de la superficie de la colonia Centro y está en más del 80% del resto de las colonias, de estos totales, más de la mitad son viviendas económicas de tipo unifamiliar. En cuanto a altura de las mismas, la media contempla no más de dos pisos, ya que la mayoría de las colonias se encuentran dispuestas en el cono de aproximación del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México.
9. Por lo tanto, la vivienda, lleva un proceso franco de deterioro físico como se ha mencionado, y esto se acelera por el detrimento del poder adquisitivo de los habitantes, lo que se traduce en la ya mencionada también desinversión en los inmuebles. Sólo menos del 31% de la población ocupada, recibió más de dos salarios mínimos en 1990.
10. El uso de suelo para industria tiene un proceso de abandono, aunque en sí misma exista un proceso de conversión (cada vez existe menos mano de obra, pero cada día se exige mayor calificación), por lo que el número de establecimientos se ha incrementado, pero los espacios vacíos dejados por los anteriores locales se están convirtiendo en oficinas y espacios complementarios a los servicios y al comercio, tal y como se advirtió en las colonias: Industrial Puerto Aéreo, Santa Cruz Aviación y Peñón de los Baños.
11. El uso destinado a los servicios y a las oficinas (que es el uso más redituable y que por lo mismo, puede pagar una mejor localización), se localiza a lo largo de las principales avenidas de la delegación: Fray Servando T. de Mier, Avenida 8, Anillo de Circunvalación, Congreso de la Unión, Calzada Ignacio Zaragoza, entre otras. Lo que refuerza la tesis de la valorización de los principales corredores urbanos de la delegación.
12. El uso de suelo destinado al comercio se localiza en toda la delegación y espacialmente es el tercero en importancia –sólo después del habitacional y del equipamiento- ya que se expresa desde en pequeños locales adaptados hasta regional en las zonas de la Merced y Jamaica. En lo que se refiere al bien que se ofrece, únicamente dentro del Aeropuerto y en los mercados de La Merced, Jamaica y Sonora pueden conseguirse artículos especializados, por lo que el comercio en general, únicamente tiene un ámbito delegacional.
13. El uso de suelo de equipamiento representa el 35% del total de la superficie de la delegación y en lo que se refiere a la disposición de éste y de acuerdo a los resultados

del Capítulo III, existe un superávit en cuanto a escuelas y demás instalaciones destinadas a habitantes de menos de 15 años.

14. En lo que respecta al efecto que tienen el equipamiento de influencia regional como son El Palacio Legislativo y La Suprema Corte de Justicia de la Federación, éstos no generan incompatibilidades a las zonas adyacentes, puesto que su función es únicamente administrativa y no poseen atención al público directamente.

Por su parte, las tendencias observadas en la delegación son que:

15. Casi el 90% del total de colonias de la demarcación tiene una tendencia al deterioro, considerando la pérdida de funciones (la industria¹, la vivienda² o el comercio³), el deterioro físico (que es resultado de la desinversión de los inmuebles, ya que como se advirtió anteriormente -Capítulo III- casi el 70% de la población ocupada recibe menos de dos salarios). Por lo que únicamente, el 10.5% del total de colonias poseen una tendencia a la valorización tanto moderada como baja (las ya citadas colonias Centro, Jardín Balbuena, y Peñón de los Baños, Industrial Aeropuerto y Santa Cruz Aviación), éstas tres últimas cercanas al Aeropuerto, contienen actividades complementarias al mismo, lo que beneficia en cierta manera al ser compatibles con la vivienda, con lo que se crea una plusvalía en las áreas correspondientes.
16. Las zonas de La Merced y Jamaica poseen una desvalorización en cuanto a función comercial, pero tienen una potencialidad a la valorización con base en el reciclamiento de las áreas para el comercio o servicios e incluso, para la vivienda y aprovechar la infraestructura y el equipamiento ya existente.
17. El Aeropuerto tiene una influencia positiva en las colonias o zonas que le son adyacentes, ya que las mismas tienden a la valorización, con base en la localización de nuevos espacios dedicados a las oficinas y el comercio. Pero esto no es para las áreas o colonias que se encuentran en el oriente del mismo, ya que la accesibilidad es limitada por la propia situación física del Aeropuerto. Tales colonias son: Los Arenales, El Caracol, Cuchilla Pantitlán y López Mateos cuyo uso predominante es el habitacional.
18. Los principales corredores urbanos (vías de comunicación) tienden a la valorización, esto se explica por la disposición de la red vial que conecta el espacio delegacional con el oriente de la ciudad, es decir, Venustiano Carranza se consolida como espacio de intercambio entre el oriente y el centro de la ciudad, por lo tanto, las vías de comunicación sirven de paso obligado para miles de habitantes que entran y salen de su territorio.
19. En lo que respecta al papel del mercado inmobiliario, éste demostró que el crecimiento de la delegación fue horizontal y por etapas, ya que el número de ofertas advirtió la tendencia de la delegación a partir de los años 30 a los 90 de este siglo.
20. Para finalizar, la confrontación de la realidad urbana de la delegación con el Programa Delegacional de 1997, no hubo contradicciones graves en cuanto a la zonificación, ya que la tendencia observada en este estudio, no se contraviene con lo dispuesto en la reglamentación para la zonificación propuesta.

¹ El caso de las zonas: Moctezuma, Industrial Puerto Aéreo y Santa Cruz Aviación.

² Las zonas de las colonias Centro, Merced Balbuena, Morcos, Jardín Balbuena, Lorenzo Boturini, Aarón Sáenz, entre otras.

³ El deterioro que presenta La Merced, además de las zonas de Jamaica y La Merced Balbuena (Zona Centro).

De esta manera se ha demostrado que la estructura urbana del área posee una importancia en la configuración de la zona en particular y de la ciudad en su totalidad. De modo que todos los elementos y factores aquí advertidos poseen interacciones directas en el espacio habitado y construido socialmente.

Apéndice 1

Crecimiento espacial de la delegación Venustiano Carranza, (ver Mapa 1)

El crecimiento de las ciudades, desde el punto de vista urbano, está estrechamente relacionado con la historia de las mismas, es decir, su conformación espacial. Como ya lo he expresado en los capítulos correspondientes, la Ciudad de México no escapa a esta disposición social y por ello, la delegación Venustiano Carranza como parte de la ciudad soporta los mismos procesos de construcción urbano - espacial que las demás demarcaciones, cuyo conjunto forman el Distrito Federal.

La combinación entre procesos sociales y económicos en un espacio da por resultado una situación única en el tiempo. En el caso de la conformación espacial de la delegación, se puede diferenciar cinco épocas, las cuales son efecto o consecuencia de la situación socioeconómica que se vivía en la Ciudad de México a partir del siglo XVI.

1. Periodo del Siglo XIX. Con base en los antecedentes históricos del área en estudio, la ocupación del territorio actual se inició entre los siglos XVI y XVII con las primeras construcciones de tipo religioso en San Lázaro y La Merced que legitimaron la imposición ideológica del catolicismo sobre el recién derrotado imperio mexica. Aunque como ya lo cité, este territorio en el periodo anterior a la conquista era utilizado como espacio de intercambio en la zona de canales (La Viga), los cuales comunicaban el sur con el Lago de Texcoco, articulándose de este modo, un sistema comercial con el resto de la ciudad.

Toda la porción poniente de la delegación permaneció casi en su totalidad deshabitada por las condiciones físicas del área y fue a partir del fin del siglo XIX cuando se inicia el crecimiento de la población y su respectivo avance hacia el oriente. El factor más importante que motivó la ocupación de esta área (el oriente de la ciudad), por estratos bajos de la sociedad urbana de la época, fue la desecación paulatina del Lago de Texcoco, cuyo proceso se aceleró en los siglos XVII y XVIII.

2. Periodo de 1900. Las colonias que se habían constituido en los inicios de este siglo son: La Morelos o La Bolsa, Valle Gómez, La Zona Centro que corresponde a los Barrios de la Candelaria, San Lázaro, Penitenciaría, La Merced y Jamaica por una parte, y el Pueblo de Mixhuca que ya había comenzado su incorporación a la ciudad como las demás áreas adyacentes e incluso, las zonas del Peñón y la actual colonia Santa Cruz Aviación. Todas estas áreas albergaban el comercio y las actividades de intercambio entre el centro de la Ciudad de México y el oriente; los sectores habitacionales eran eminentemente barrios pobres como el de La Candelaria y proletarios como el de La Bolsa y Valle Gómez.

3. Periodo de 1920. Después de la Revolución Mexicana, la mancha urbana de la delegación se comenzó a expandir y la población ocupó espacios e invadió predios tanto privados como aquellos de propiedad gubernamental. El proceso de ocupación fue lento y se continuó con las políticas de tolerancia iniciadas en el siglo pasado (XIX) y postergadas en el inicio del siglo XX por parte del gobierno de la Ciudad de México.

De entre las principales colonias que surgieron en este periodo destacan: Aarón Sáenz y Sevilla, es decir, una pequeña porción de la zona suroeste de la delegación.

4. Periodo de 1930. Cuando la Ciudad de México llegó al primer millón de habitantes, la delegación Venustiano Carranza que entonces estaba constituida por dos cuarteles (I y II), albergaba aproximadamente 249 mil habitantes, que se distribuían en las ya mencionadas colonias y barrios, a los cuales se agregaron: 10 de Mayo, Aeronáutica Militar, Michoacana y Emilio Carranza.

5. Período 1940-50. En este período, el crecimiento de la delegación llega al paroxismo con la ocupación de las zonas del noroeste de la demarcación tales como Felipe Angeles Ampliación 20 de Noviembre y Janitzio. Por otra parte, aparecen en su inicio de consolidación las colonias del sureste del Aeropuerto como son: Los Arenales, Cuchilla Pantitlán y Caracol. Se consolida además, la colonia más grande y con mayor población de la delegación: la Jardín Balbuena.

Apéndice 2

Cuarteles I y II

En el año de 1930, la Ciudad de México estaba dividida en un Departamento Central y trece delegaciones. El Departamento Central estaba subdividido a su vez, en once cuarteles de los cuales dos coinciden casi en su totalidad con el actual territorio de la delegación.

La población del Distrito Federal en 1930 era de 1 millón 029 mil 068 habitantes, mientras que la delegación tenía 247 mil 131 habitantes¹, es decir, el 24.2% de la población total de la ciudad.

Por su parte, la suma de las extensiones de los cuarteles de los cuales estaba constituida la delegación (ver Mapa 2), no coincide con la actual superficie de la misma (33.8 kilómetros cuadrados), ya que el cuartel I poseía 23.83 kilómetros cuadrados y el cuartel II tenía 11.63 kilómetros cuadrados, lo que da una suma total de 35.46 kilómetros cuadrados, es decir, 1.66 kilómetros cuadrados más que el actual territorio de la demarcación y que pertenecan en la actualidad a la delegación Cuauhtémoc.

Por lo tanto, con el decreto publicado en el Diario Oficial del 29 de diciembre de 1970, que expresó la desaparición de los cuarteles para dar origen a cuatro delegaciones - Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza²- la última de estas perdió aproximadamente ochenta cuadras, ya que el Cuartel I cuyo límite en el oeste se localizaba en las calles de República de Argentina y Jesús Boleo (hoy pertenecientes a la delegación Cuauhtémoc).

En la actualidad, la delegación Venustiano Carranza llega en su límite poniente a la avenida del Trabajo y Vidal Alcocer y su continuación Anillo de Circunvalación o Eje 1 Oriente.

¹ Aurea Commons, "Límites de los Cuarteles de la Ciudad de México 1930-1970 y de las delegaciones que se formaron en 1970", en Área Central de la Ciudad de México, México: Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística, 1981, pp. 19-36.

² Ibidem, p.19.

Apéndice 3

Conectividad de la delegación Venustiano Carranza, (ver Mapa 3)

La conectividad de la delegación está sustentada en el número de puntos o accesos que tiene ésta en relación con las demás demarcaciones.

El punto número uno señalado en el Mapa 3 se localiza en el extremo noroeste del territorio, el cual representa el principal acceso a la delegación desde el norte hacia el sur a través de la avenida del Trabajo-Boleo; el punto número dos señala la correspondencia este-oeste por Circuito Interior o Río Consulado; el punto tres por su parte, está representado por la calle de Rayas, la cual es el punto principal de acceso desde Río Consulado en su tramo de norte a sur hacia la calle perpendicular de Plomo; el punto número cuatro es el Eje 2 Oriente, cuya dirección es de sur a norte y comunica a la delegación con la zona sur (concretamente la colonia Emiliano Zapata) de la demarcación Gustavo A. Madero.

El punto número cinco por su parte, es quizá el más importante de los puntos numerados en este momento, pues es el enlace bidireccional (norte-sur y sur-norte) de la delegación con el norte de la ciudad; el punto 6 es una bifurcación del Circuito Interior o Río Consulado de sur a norte hacia la delegación Gustavo A. Madero (colonia San Juan de Aragón).

La conectividad de la demarcación hacia el Noreste de la ciudad y que próximamente cuando se concluya la línea B del metro, constituirá un nodo de transferencia importante está representado por la intersección de estaciones Oceanía, líneas cinco y B, respectivamente. El punto ocho es el cruce entre las avenidas 602 o Vía Tapo y la avenida Oceanía y su continuación hacia el norte avenida 608.

Los puntos nueve y diez son las intersecciones de las avenidas Texcoco y Vía Tapo en la parte extrema noreste de la delegación. Por su parte los puntos once y doce corresponden a las direcciones norte-sur de la avenida Río Churubusco. El punto trece es una opción de enlace entre la delegación y el oriente de la ciudad a través del Eje 1 Norte-Fuerza Aérea Mexicana-Manuel Lebrija, por ser paralela a la avenida radial más importante del oriente de la ciudad de México: la Calzada Ignacio Zaragoza (Punto 14).

La conexión hacia el sur por su parte, se realiza a través de Río Churubusco que comunica las zonas de equipamiento deportivo en La Magdalena Mixhuca correspondiente a su porción en Iztacalco y las colonias Ignacio Zaragoza y Jardín Balbuena de la delegación Venustiano Carranza.

Los puntos dieciséis, diecisiete, dieciocho y diecinueve corresponden a los ejes viales Eje 2 Sur, Eje 3 Oriente, Eje 2 Oriente y Eje 1 Oriente, respectivamente, los cuales comunican a toda la zona suroeste de la delegación con las delegaciones Iztacalco al sur y Cuauhtémoc al oeste.

El punto veinte por tanto, corresponde a la vía de acceso controlado Viaducto, la cual sirve como límite al sur de la delegación. El Eje 3 Sur en su porción oeste y su continuación avenida Morelos comunica la zona de Jamaica con el cruce del Canal de la Viga. Por su parte, el Eje 2 Sur o Avenida del Taller y avenida Fray Servando Teresa de Mier corren paralelamente y enlazan la delegación con el oeste de la ciudad y la zona centro de la misma.

Por último, la avenida del Trabajo y el Eje 2 Norte entrelazan la delegación con las zonas Centro (La Colonia Morelos) y el noroeste de la ciudad respectivamente.

Resta expresar que, la porción norte de la delegación es la que cuenta con un mayor número de puntos de conexión, mientras que la parte oeste de la misma cuenta con 8 puntos de enlace; la zona más segregada en la articulación vial de la demarcación es la porción oriente y es consecuencia del emplazamiento del aeropuerto, el cual limita la accesibilidad entre el Estado de México y Venustiano Carranza.

CARTOGRAFÍA BÁSICA

MAPA 1 "CRECIMIENTO ESPACIAL DE LA DELEGACIÓN"

MAPA 2 "LA SITUACIÓN DE LOS CUARTELES I Y II"

MAPA 3 "CONECTIVIDAD VENUSTIANO CARRANZA"

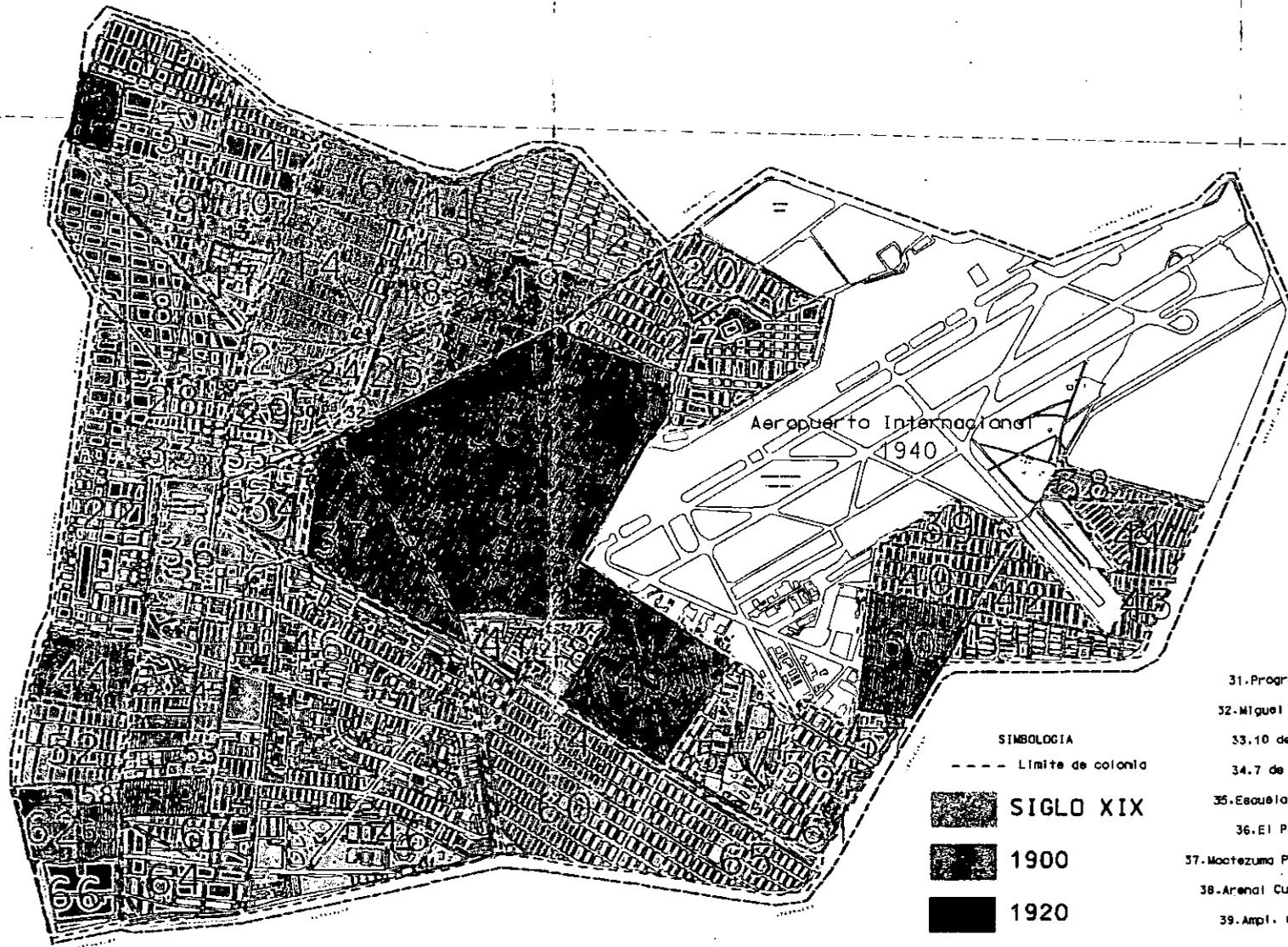
MAPA 4 "LA RED VIAL DE LA DELEGACIÓN"

MAPA 5 "COLONIAS NOMINALES DE LA DELEGACIÓN"

MAPA 6 "USOS DEL SUELO"

MAPA 7 "TENDENCIAS URBANAS"

CRECIMIENTO ESPACIAL DE LA DELEGACION VENUSTIANO CARRANZA



COLONIAS

- | | |
|-------------------------------|------------------------------|
| 1. Valle Gomez | 40. Caracol |
| 2. Nicolas Bravo | 41. Arenal Tercera Secc. |
| 3. Popular Rastro | 42. Arenal Primera Secc. |
| 4. Felipe Angeles | 43. Arenal Segunda Secc. |
| 5. Emilio Carranza | 44. Mercedes Balbuena |
| 6. Quinto Tramo 20 de Nov. | 45. Aeronautica Militar |
| 7. Simon Bolivar | 46. Jardin Balbuena |
| 8. Morelos | 47. Sta. Cruz Avlacion |
| 9. Janitzio | 48. Fracc. Ind. Pto. Aereo |
| 10. Ampl. Michoacana | 49. Federal |
| 11. Ampl. Simon Bolivar | 50. Lopez Mateos |
| 12. Aquiles Serdan | 51. Cuchilla Pantitlan |
| 13. Michoacana | 52. Lorenzo Baturini |
| 14. 20 de Noviembre | 53. 24 de Abril |
| 15. Ampl. Venustiano Carranza | 54. Gomez Farlas |
| 16. Primero de Mayo | 55. Cuatro Arboles |
| 17. Ampl. 20 de Noviembre | 56. Avlacion Civil |
| 18. Oantlan Carmona | 57. Ampl. Lopez Mateos |
| 19. Romero Rubio | 58. Aaron Saenz |
| 20. Pensador Mexicano | 59. A. Obregon |
| 21. Tres Mosqueteros | 60. Zaragoza |
| 22. Zona Centro | 61. Ampl. Avlacion |
| 23. Venustiano Carranza | 62. Artes Graficas |
| 24. Azteca | 63. Sevilla |
| 25. Revolucion | 64. Magdalena Mixhuca |
| 26. Moctezuma Segunda Secc. | 65. Puebla |
| 27. Penon de los Banos | 66. Jamaica |
| 28. Ampl. Penitenciaría | 67. Pueblo Magdalena Mixhuca |
| 29. Penitenciaría | |
| 30. Madero | |
| 31. Progresista | |
| 32. Miguel Hidalgo | |
| 33. 10 de Mayo | |
| 34. 7 de Julio | |
| 35. Escuela de Tiro | |
| 36. El Parque | |
| 37. Moctezuma Primera Secc. | |
| 38. Arenal Cuarta Secc. | |
| 39. Ampl. Caracol | |

SIMBOLOGIA

- Limite de colonia
- SIGLO XIX
- 1900
- 1920
- 1930
- 1940-50

Y=2,145,000
X=486,000



UNAM | FF y L, Colegio de Geografía | Estructura Urbana de la Deleg. Venustiano Carranza, 1998

Seminario de Reestructuración Urbana

Fuente:

Elaboración propia

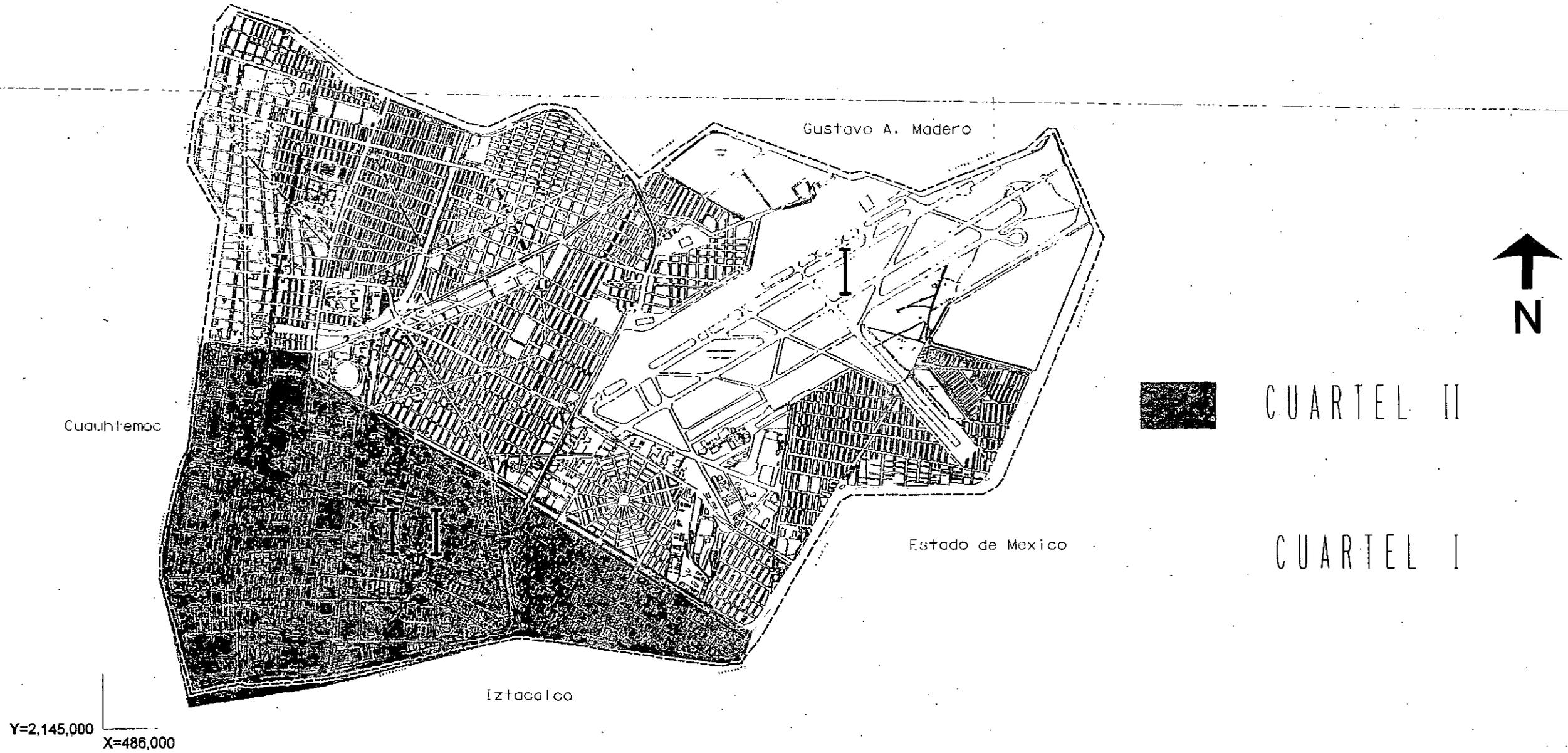
Edú Alberto Cruz Lecona

Asesor: Maestra María Juárez Díaz

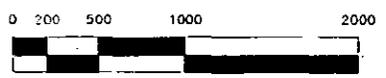
Impresión: ISATID

MAPA 1

LA SITUACION DE LOS CUARTELES I Y II, 1960

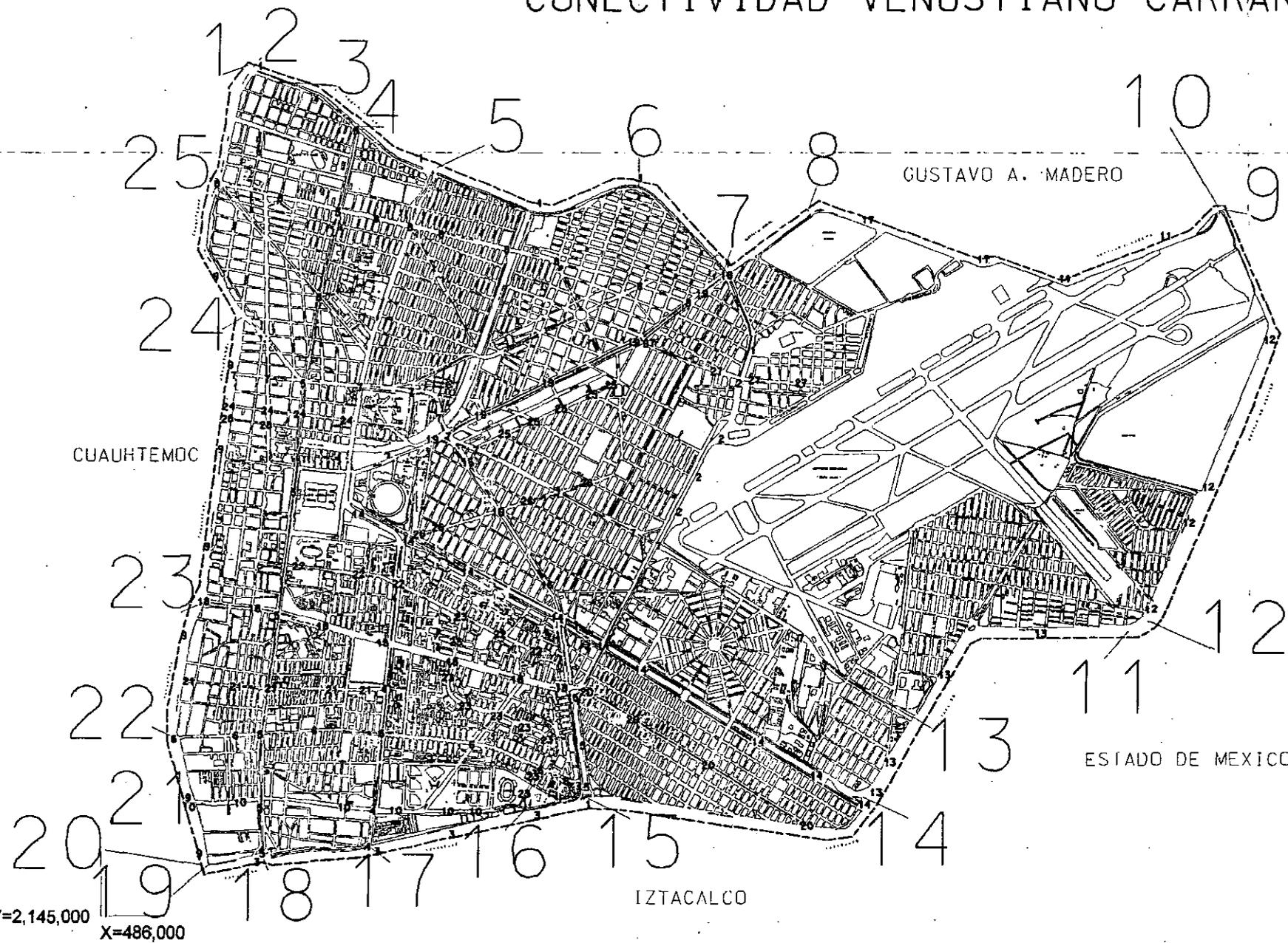


Y=2,145,000
X=486,000



UNAM	FF y L, Colegio de Geografía	Estructura Urbana de la Deleg. Venustiano Carranza, 1998	
Seminario de Reestructuración Urbana		Fuente:	Censo General de Población, 1960
Edú Alberto Cruz Lecona		Asesor: Maestra María Juárez Díaz	Impresión: ISATID
			MAPA 2

CONECTIVIDAD VENUSTIANO CARRANZA



GUSTAVO A. MADERO

CUAUHTEMOC

ESTADO DE MEXICO

IZTACALCO

Y=2,145,000
X=486,000

VIALIDAD PRIMARIA DE ACCESO CONTROLADO

- CIRCUITO INTERIOR/RIO CONSULADO 1
- BLVD. PUERTO AEREO 2
- VIADUCTO M. ALEMAN 3

VIALIDAD PRIMARIA

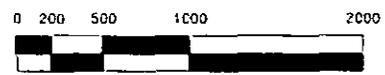
- EJE 3 OTE. 4
- EJE 2 OTE. 5
- EJE 2 SUR 6
- EJE 1 NTE. 7
- EJE 2 NTE. 8
- EJE 1 OTE. 9
- EJE 3 SUR 10
- PERIFERICO 12
- CALZADA IGNACIO ZARAGOZA 14
- RIO CHURUBUSCO/CIRCUITO INTERIOR 15
- FRAY SERVANDO T. DE MIER 18

VIALIDAD SECUNDARIA

- AV. TEXCOCO 11
- AV. RIO CHURUBUSCO 13
- IZTACCHUATL 16
- VIA TAPO 17
- AV. OCEANIA 19

VIALIDAD TERCIARIA

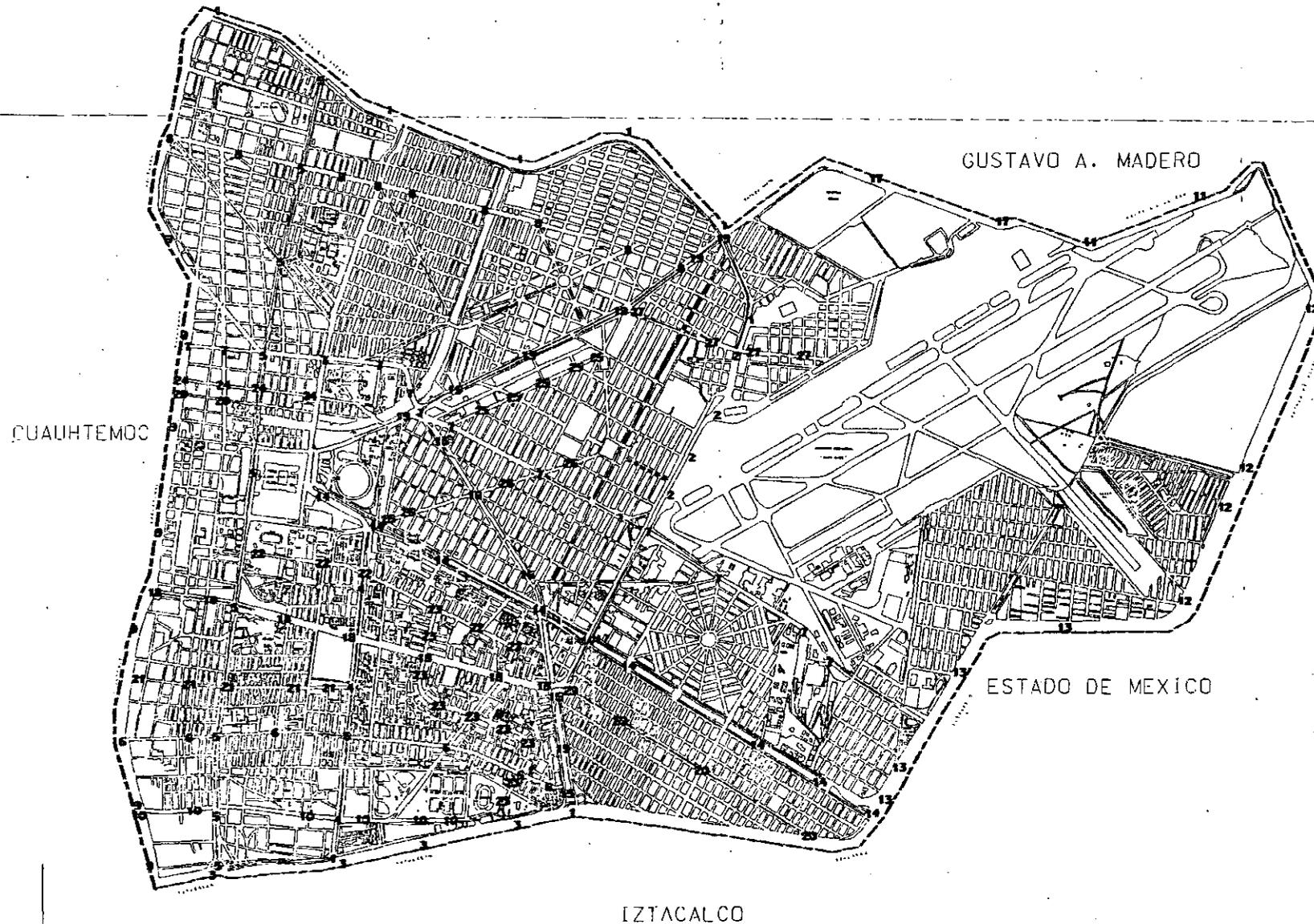
- AV. OCHO/MORAZAN 20
- LORENZO BOTURINI 21
- CECILIO ROBELO 22
- GENARO GARCIA 23
- HEROE DE NACOZARI 24
- AV. DE LA INDUSTRIA 26
- EMILIO CARRANZA 26
- AV. DEL PENON 27
- FERROCARRIL DE CINTURA 28



UNAM	FF y L, Colegio de Geografía	Estructura Urbana de la Deleg. Venustiano Carranza, 1998	
Seminario de Reestructuración Urbana		Fuente:	Elaboración propia
Edú Alberto Cruz Lecona		Asesor: Maestra María Juárez Díaz	Impresión: ISATID

MAPA 3

MAPA DE LA RED VIAL EN VENUSTIANO CARRANZA



VIALIDAD PRIMARIA DE ACCESO CONTROLADO

- CIRCUITO INTERIOR/RIO CONSULADO 1
- BLVD. PUERTO AEREO 2
- VIADUCTO M. ALEMAN 3

VIALIDAD PRIMARIA

- EJE 3 OTE. 4
- EJE 2 OTE. 5
- EJE 2 SUR 6
- EJE 1 NTE. 7
- EJE 2 NTE. 8
- EJE 1 OTE. 9
- EJE 3 SUR 10
- PERIFERICO 12
- CALZADA IGNACIO ZARAGOZA 14
- RIO CHURUBUSCO/CIRCUITO INTERIOR 15
- FRAY SERVANDO T. DE MIER 16

VIALIDAD SECUNDARIA

- AV. TEXCOCO 11
- AV. RIO CHURUBUSCO 13
- IZTACCHUATL 18
- VIA TAPO 17
- AV. OCEANIA 19

VIALIDAD TERCARIA

- AV. OCHOMORAZAN 20
- LORENZO BOTURINI 21
- CECILIO ROBELO 22
- GENARO GARCIA 23
- HEROE DE NACOZARI 24
- AV. DE LA INDUSTRIA 25
- EMILIO CARRANZA 26
- AV. DEL PENON 27
- FERROCARRIL DE CINTURA 28



Y=2,145,000
X=486,000

0 200 500 1000 2000



UNAM | FF y L, Colegio de Geografía | Estructura Urbana de la Deleg. Venustiano Carranza, 1998

Seminario de Reestructuración Urbana

Fuente: Elaboración con base en Delegación Venustiano Carranza, Monografía, 1987

Edú Alberto Cruz Lecona

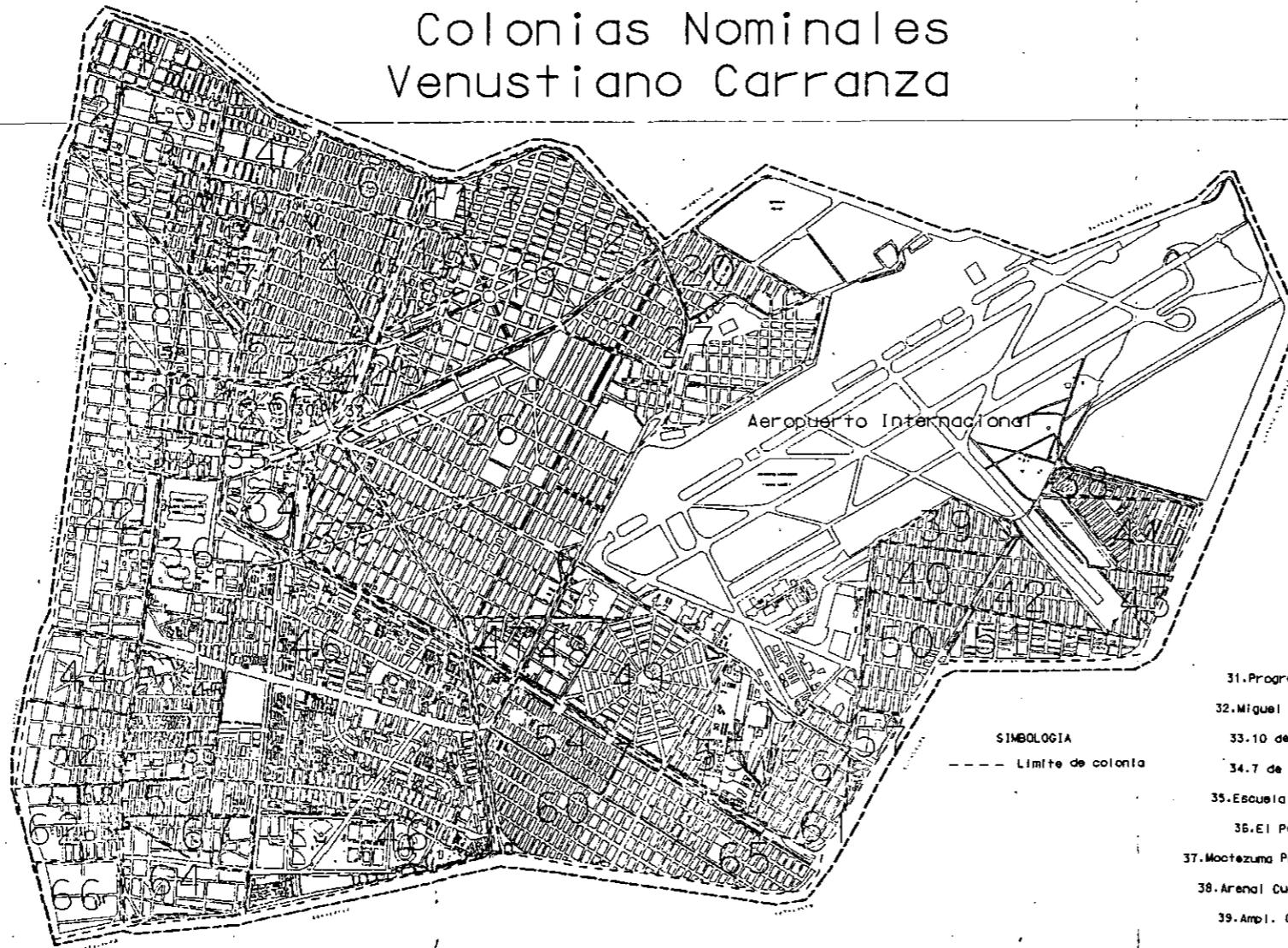
Asesor: Maestra María Juárez Díaz

Impresión: ISATID

MAPA 4

Colonias Nominales Venustiano Carranza

COLONIAS



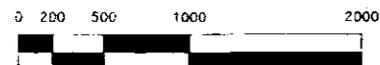
SIMBOLOGIA

--- Limite de colonia

- | | |
|-------------------------------|------------------------------|
| 1. Valle Gomez | 40. Caracol |
| 2. Nicolas Bravo | 41. Arenal Tercera Secc. |
| 3. Popular Rastro | 42. Arenal Primera Secc. |
| 4. Felipe Angeles | 43. Arenal Segunda Secc. |
| 5. Emilio Carranza | 44. Mercedes Balbuena |
| 6. Quinto Tramo 20 de Nov. | 45. Aeronautica Militar |
| 7. Simon Bolivar | 46. Jardin Balbuena |
| 8. Morelos | 47. Sta. Cruz Aviaaon |
| 9. Janitzio | 48. Fraac. Ind. Pto. Aereo |
| 10. Ampl. Michoacana | 49. Federal |
| 11. Ampl. Simon Bolivar | 50. Lopez Mateos |
| 12. Aquiles Serdan | 51. Cuchilla Pantitlan |
| 13. Michoacana | 52. Lorenzo Boturini |
| 14. 20 de Noviembre | 53. 24 de Abril |
| 15. Ampl. Venustiano Carranza | 54. Gomez Farlas |
| 16. Primero de Mayo | 55. Cuatro Arboles |
| 17. Ampl. 20 de Noviembre | 56. Aviaaon Civil |
| 18. Damian Carmana | 57. Ampl. Lopez Mateos |
| 19. Romero Rubio | 58. Aaron Saenz |
| 20. Pensador Mexicano | 59. A. Obregon |
| 21. Tres Mosqueteros | 60. Zaragoza |
| 22. Zona Centro | 61. Ampl. Aviaaon |
| 23. Venustiano Carranza | 62. Artes Graficas |
| 24. Azteca | 63. Sevilla |
| 25. Revolucion | 64. Magdalena Mixhuca |
| 26. Moctezuma Segunda Secc. | 65. Puebla |
| 27. Penon de los Banos | 66. Jamaica |
| 28. Ampl. Penitenciaría | 67. Pueblo Magdalena Mixhuca |
| 29. Penitenciaría | |
| 30. Madero | |
| 31. Progresista | |
| 32. Miguel Hidalgo | |
| 33. 10 de Mayo | |
| 34. 7 de Julio | |
| 35. Escuela de Tiro | |
| 36. El Parque | |
| 37. Moctezuma Primera Secc. | |
| 38. Arenal Cuarta Secc. | |
| 39. Ampl. Caracol | |

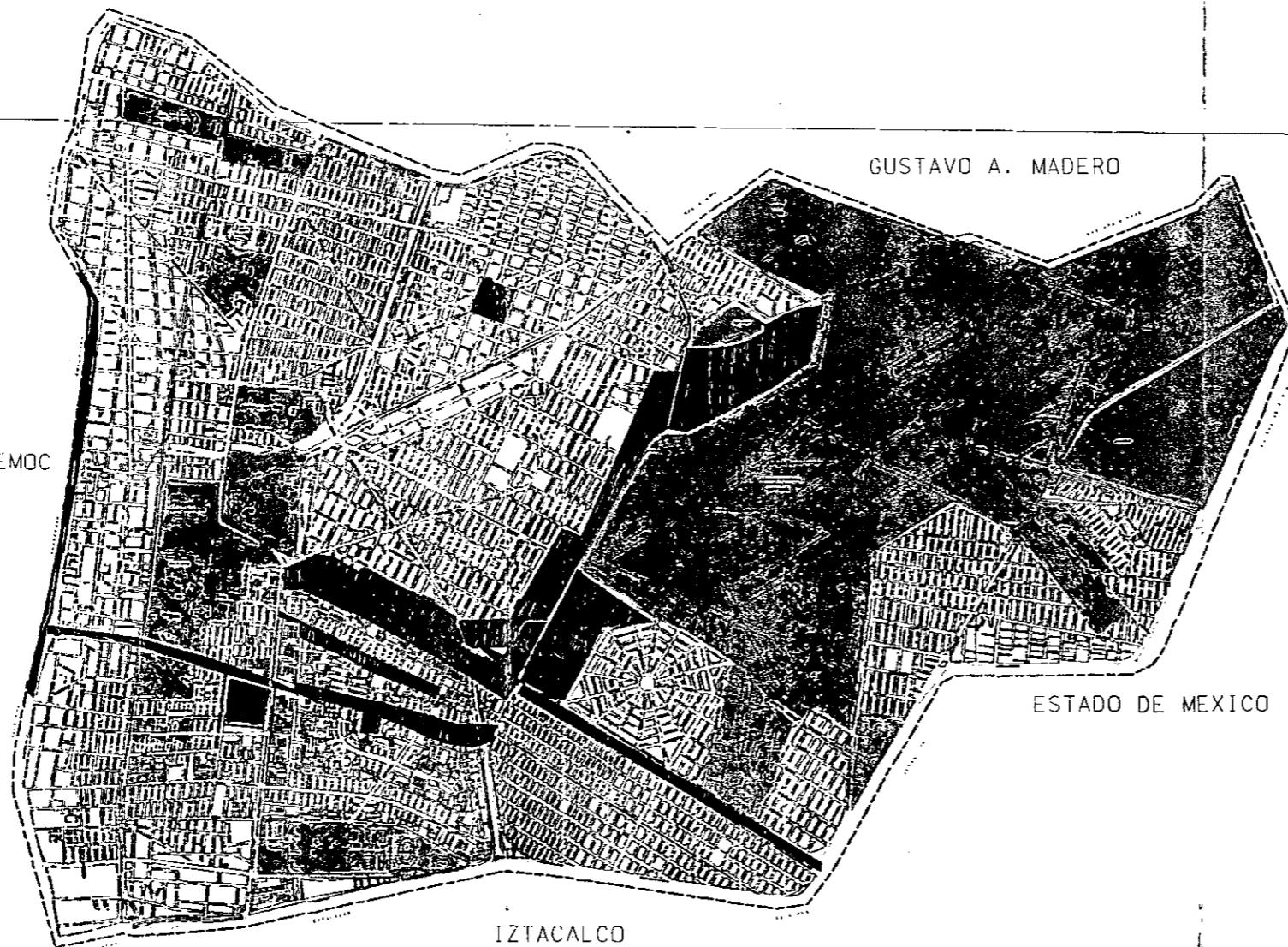


Y=2,145,000
X=486,000



UNAM	FF y L, Colegio de Geografía	Estructura Urbana de la Deleg. Venustiano Carranza, 1998	
Seminario de Reestructuración Urbana		Fuente: Delegación Venustiano Carranza, Monografía, 1987	
Edú Alberto Cruz Lecona		Asesor: Maestra María Juárez Díaz	Impresión: ISATID
			MAPA 5

TENDENCIAS URBANAS



DESVALORIZACION

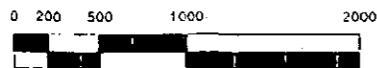


ESTABLE



VALORIZACION

Y=2,145,000
X=486,000



UNAM

FF y L, Colegio de Geografía

Estructura Urbana de la Deleg. Venustiano Carranza, 1998

Seminario de Reestructuración Urbana

Fuente:

Elaboración propia

Edú Alberto Cruz Lecona

Asesor: Maestra María Juárez Díaz

Impresión: ISATID

MAPA 7