



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO
ECONOMÍA POLÍTICA Y AMBIENTE

FENÓMENOS DEMOGRÁFICOS Y SU INCIDENCIA EN LA
DENSIFICACIÓN: POBLACIÓN Y MERCADO INMOBILIARIO EN LA
DELEGACIÓN AZCAPOTZALCO

TESIS

QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE:
MAESTRO EN URBANISMO

PRESENTA:
EDGARDO VARGAS MARTÍNEZ

TUTORA DE TESIS:
DRA. ESTHER MAYA PÉREZ
FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM

MIEMBROS DEL COMITÉ TUTOR:
MTRO. VÍCTOR CHÁVEZ OCAMPO
FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM
DR. JORGE FERNANDO CERVANTES BORJA
FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM
DR. FELIPE ALBINO GERVACIO
FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM
MTRO. JESÚS ANDRÉS ISUNZA FUERTE
FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM

CD. UNIVERSITARIA, CD. DE MÉXICO, JUNIO 2018



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Agradecimientos

A mis padres:

Sara Martínez Quijada y Víctor Vargas Godínez

A mi pareja:

Norma Franco Chávez

A mi tutora:

Dra. Esther Maya Pérez

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| INTRODUCCIÓN. | 1 |
| CAPÍTULO 1. COMPOSICIÓN DEMOGRÁFICA Y EL FENÓMENO DE LA MIGRACIÓN EN AZCAPOTZALCO..... | 8 |
| 1.1 Evolución de la Población en la Delegación de Azcapotzalco..... | 9 |
| 1.1.1 Crecimiento Natural de la Población en Azcapotzalco..... | 9 |
| 1.2 Conceptos de Migración y sus Derivaciones..... | 17 |
| 1.2.1 Migración. | 18 |
| 1.2.2 Migración Interna. | 19 |
| 1.2.3 Movilidad intrametropolitana. | 20 |
| 1.3 Dinámica Demográfica en la Delegación Azcapotzalco. | 22 |
| 1.3.1 Movilidad Intrametropolitana en la Ciudad de México y la Delegación Azcapotzalco, Datos Generales. | 24 |
| 1.3.2 Movilidad intrametropolitana en la Delegación de Azcapotzalco con Delegaciones y Municipios de la Zona Metropolitana del Valle de México. | 30 |
| 1.3.2.1 Movilidad Intrametropolitana de Municipios y Delegaciones de la ZMVM - Dirección Azcapotzalco..... | 31 |
| 1.3.2.2 Movilidad Intrametropolitana Azcapotzalco - Dirección Municipios y Delegaciones de la ZMVM..... | 45 |
| 1.4 Impactos Sociales de la Migración Hacia la Delegación Azcapotzalco. | 48 |
| CAPÍTULO 2. LA VIVIENDA EN AZCAPOTZALCO..... | 51 |
| 2.1 Evolución de la Vivienda en la Delegación de Azcapotzalco..... | 51 |
| 2.1.1 Las primeras Unidades Habitacionales..... | 52 |
| 2.1.2 Tendencia Habitacional en Azcapotzalco 1970-2015. | 54 |
| 2.1.3 Tipos de Vivienda en Azcapotzalco. | 56 |
| 2.1.4 Vivienda de Interés Social Para la Población de Bajos Recursos..... | 58 |
| 2.2 Crecimiento Vertical del Mercado Inmobiliario. | 64 |
| CAPÍTULO 3. RUMBO A UNA POLÍTICA SOCIAL QUE GARANTICE UNA PLANEACIÓN URBANA EN LA DELEGACIÓN DE AZCAPOTZALCO..... | 80 |
| 3.1 Proyecciones Esperadas en los Próximos Años de Población y Vivienda. | 81 |

| | |
|--|----|
| 3.2 Demanda de Servicios e Infraestructura a Mediano Plazo en la Delegación de Azcapotzalco..... | 84 |
| CONCLUSIONES..... | 87 |
| ÍNDICE DE TABLAS | 94 |
| ÍNDICE DE GRÁFICOS | 95 |
| ÍNDICE DE IMÁGENES | 96 |
| BIBLIOGRAFÍA..... | 97 |

Introducción.

El tema de estudio de la presente tesis es la relación que existe por un lado, entre los fenómenos demográficos como la migración, principalmente la movilidad intrametropolitana de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), y por otro lado el alto crecimiento del mercado inmobiliario, en particular el mercado de vivienda; con el proceso de densificación que producen estos dos factores en una región.

El proceso migratorio dentro de la ZMVM es complejo, en donde se producen distintos tipos de movimientos de la población dentro de esta misma zona, con entradas y salidas de personas. Dada la holgura de este tema, solo me enfocaré en la migración intrametropolitana que va hacia la Delegación Azcapotzalco.

El proceso de movilidad puede tener diversas causas como, económicas, sociales, políticas o ambientales, en el caso de la migración intrametropolitana, se considera que la mayor parte de las causas que incentivan al cambio de residencia son las económicas, principalmente por la cercanía laboral. Respecto a esta movilidad, se analizan los flujos de acuerdo al lugar de donde provienen las personas, haciendo una comparación entre los años 2010 y 2015.

En Azcapotzalco, existen fenómenos demográficos que influyen en la densificación urbana con relación a la población y vivienda, sin embargo, durante las dos últimas administraciones del gobierno de la Ciudad de México, esta densificación se ha incrementado más que en otros años; por lo que es necesario conocer el comportamiento demográfico de la demarcación, sus flujos migratorios, así como, el comportamiento que ha tenido el mercado de vivienda. Dicho lo anterior, para poder implementar alternativas de crecimiento urbano que sean eficientes y ofrezcan calidad de vida.

De esta forma, la tesis tiene como objetivo general el analizar el comportamiento demográfico, el mercado de vivienda y su incidencia en la densificación de la Delegación Azcapotzalco. De ahí cabe preguntarse ¿Qué papel

juega la población que migra a la Delegación Azcapotzalco, con relación a la situación actual de densidad poblacional y la densificación del mercado de vivienda? Teniendo como objetivos específicos el analizar la movilidad intrametropolitana que afecta a la Delegación de Azcapotzalco, así como, analizar el mercado de oferta y demanda de vivienda, también es de importancia investigar la densidad de población y vivienda e identificar las áreas para poder urbanizar de una forma ordenada, analizar el desplazamiento de población residente por la llegada de nuevos pobladores que se mostrará con un ejercicio, utilizando la metodología propuesta por Jaime Sobrino¹.

Quiero resaltar que antes de mencionar el capitulado de la tesis, en esta misma introducción agrego el contexto en el que se encuentra la delegación Azcapotzalco, así como, los antecedentes sobre, a mi parecer, que no ha existido una política o programa de desarrollo urbano que tome en cuenta a la realidad actual, además de que el último Programa de Desarrollo Urbano vigente de esta delegación tiene una década, ya que es del año 2008.

El presente trabajo está organizado en tres capítulos. El primer capítulo está dedicado a hacer a realizar un análisis de la composición demográfica y el fenómeno de la migración en Azcapotzalco, en donde primero se pone en contexto la situación de la población hasta el 2015, de ahí se realiza un estudio de los diferentes conceptos del tema de Migración, tratando de llegar al concepto de movilidad intrametropolitana como parte fundamental de investigación. Posteriormente se realiza el análisis de estos conceptos, dando mayor énfasis a la movilidad intrametropolitana. A la postre se realiza un estudio de impacto social con relación a esta movilidad dentro de Azcapotzalco.

En el segundo capítulo se analiza la evolución de la vivienda que ha tenido la demarcación desde la década de los 70, en donde se muestra que existió un

¹ Metodología sobre el tema de Gentrificación que propone Jaime Sobrino que es Profesor-investigador y director del Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales (CEDUA) de El Colegio de México. Es Doctor en Urbanismo por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y Maestro en Desarrollo Urbano por El Colegio de México.

boom demográfico y por consecuencia se construyeron inmensos desarrollo habitacionales, después de esta década, se ha mantenido un decrecimiento de la población en la Ciudad de México y principalmente en Azcapotzalco. Se muestra un antecedente de las primeras unidades habitacionales, la tendencia y los tipos de vivienda que hay hasta el momento de la investigación, además de indicar que es lo que se está haciendo con la vivienda de interés social dentro de la demarcación.

Posteriormente, se pasa al análisis de la vivienda vertical y este boom inmobiliario que se ha desatado desde hace varios años y principalmente en estas dos últimas administraciones de la Ciudad de México.

En el capítulo 3, se muestran las tendencias, según los datos encontrados, hasta el 2030 y la demanda de servicios e infraestructura que se requerirá en este tiempo para cubrir las necesidades de la población en la demarcación.

Por ultimo en las conclusiones se da un balance de los resultados de la investigación con relación a los objetivos planteados y saber si respondimos a la pregunta principal de investigación. También se mencionan algunas propuestas de mejora que se encuentran en otros estudios para el enriquecimiento de este trabajo.

En resumen son tres dimensiones que se desarrollan en el presente trabajo, las cuales se vinculan entre sí: por un lado la migración de personas que van en dirección de los municipios y Delegaciones que son colindantes de la demarcación de estudio hacia la Delegación Azcapotzalco, en segundo lugar la evolución del mercado inmobiliario, principalmente la vivienda, y por último el desplazamiento de la población de menores ingresos a otros lugares por la llegada de nuevos pobladores. Estas dimensiones se entrelazan y pueden impactar en la conformación de la dinámica del espacio social urbano, además, de ser partes fundamentales que impactan en una densificación de la población y de inmuebles de forma desordenada.

Dentro de esta investigación se realizan los análisis estadísticos de población y migración, tomando como referencia información de varios censos del INEGI, en especial los microdatos de la Encuesta Intercensal 2015, el Censo de Población y

Vivienda 2010. En cuanto al tema de vivienda se utilizarán las mismas fuentes mencionadas anteriormente, más información obtenida de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) principalmente, tratando de utilizar los datos del 2007 al 2017. Se utilizan estos periodos de tiempo tanto para los datos de población y vivienda ya que entran en el mismo periodo de las últimas dos administraciones del gobierno de la Ciudad de México.

La información de las bases de datos se trabajó con el software Excel 2013, en donde se realizaron las tablas y gráficos.

Por último quiero agradecer a la Dra. Ester Maya Pérez, quien realizó el trabajo de dirección de la presente tesis, por sus comentarios, enseñanzas y ánimo sin los cuales no hubiera sido posible la realización de la investigación.

Contexto del Lugar de Estudio.

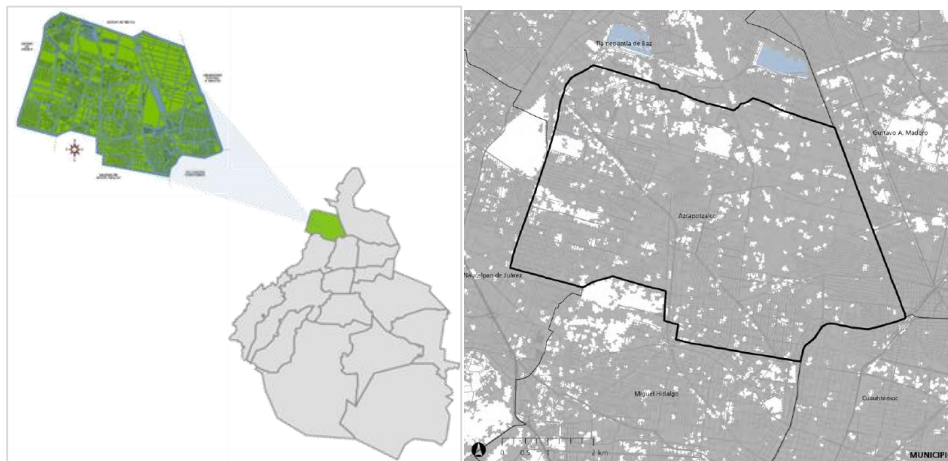
La delegación Azcapotzalco se encuentra al norponiente de la Ciudad de México, limita al norte con el municipio de Tlalnepantla y al poniente con el municipio de Naucalpan pertenecientes al Estado de México, al sur con las delegaciones Miguel Hidalgo y Cuauhtémoc, al oriente con la delegación Gustavo A. Madero pertenecientes a la Ciudad de México (ver Imagen 1), la superficie con la que cuenta es de 3,350 hectáreas, área que representa el 2.2% total del territorio de la Ciudad de México. Azcapotzalco tiene un territorio que a grandes rasgos es el mismo territorio que ha tenido desde hace siglos; este ha sufrido transformaciones que remontan a la época prehispánica y su cultura lacustre (López, 2001).

Azcapotzalco es una de las 16 delegaciones de la Ciudad de México, junto a 59 municipios del Estado de México y un municipio del Estado de Hidalgo (Tizayuca), conforman el Área Metropolitana del Valle de México, esta región se tomará en cuenta para los diferentes análisis que conforman este trabajo de investigación, ya que permitirá tener una visión más grande del entrono urbanizado del que se forma parte.

Es importante resaltar que la Delegación Azcapotzalco tiene el 40 por ciento del uso del suelo industrial de la Ciudad de México y es el destino de trabajo para

muchos habitantes del Valle de México y la Zona Metropolitana, (PGDU, 2003). En forma adicional tiene áreas potenciales para el desarrollo como el ex rastro de Ferrería, los almacenes nacionales de depósito y la terminal de ferrocarriles de carga de Pantaco las cuales en conjunto suman cerca de 150 hectáreas, las que destinadas a potenciales proyectos de uso de alta tecnología y servicios darían cabida a cerca de 20,000 empleos adicionales, (PGD, 2009-2012).

Imagen 1. Localización de la Delegación Azcapotzalco



Fuente: Elaboración propia e imagen extraída de (ONU Hábitat, 2016)

En esta gran urbe como la Ciudad de México, se asientan los poderes federales y la capital nacional y es el centro económico del país; productivamente, se especializa en servicios empresariales, financieros y de seguros, en las áreas de comunicaciones y transportes y en bienes raíces y servicios empresariales. Azcapotzalco se especializa en la rama de servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación, así como corporativos (ONU Hábitat, 2016).

Antecedentes Programas de Desarrollo Urbano en Azcapotzalco

En esta investigación se da cuenta, de cómo la política, planeación y normatividad urbana en Azcapotzalco no toma en consideración parte de la realidad que vive actualmente la demarcación ya que el financiamiento cuenta como eje de la política de vivienda. Un elemento central en la explicación de la historia de numerosas ciudades latinoamericanas ha sido la ausencia de una política social resultante de

la urbanización popular. No es posible explicar la historia de numerosas ciudades latinoamericanas sin considerar la ausencia de una política social que tenga como correlato la urbanización popular². Sin embargo desde fines del siglo pasado ha cobrado importancia la actuación de agentes privados en la generación del espacio habitable. Por un lado se han fortalecido los grandes desarrolladores en la oferta inmobiliaria, y por otro, se ha expandido el crédito hipotecario para promover esos grandes negocios como pilares de la política de vivienda (Isunza Vizuet, 2010).

Así mismo, en este trabajo se analizan datos de vivienda que arrojan los censos económicos, que manejan un poco de información acerca de este rubro de autoconstrucción, la mayor parte de información la manejan instituciones oficiales como la CONAVI, como responsable única de la política general de vivienda, que define mecanismos, instrumenta y coordina la ejecución, pero que solo tiene información del mercado formal ya sea del lado de la oferta que se alimenta de la información de los desarrolladores de vivienda y por el lado de la demanda información de derechohabientes afiliados al INFONAVIT y al FOVISSSTE. En cuanto a los financiamientos se cuenta con información de varios organismos o entidades financieras como el INFONAVIT, la Banca, FOVISSSTE, Sociedad Hipotecaria Federal, FONHAPO, etc. Pero no se cuenta con información oficial de la autoconstrucción de vivienda por parte de personas que no tienen acceso al crédito de estos organismos y como tal no forman parte de las estadísticas, por consecuencia en la mayoría de los casos no se toman en cuenta para la política, planeación o normatividad urbana.

Actualmente se cuenta con un mercado estratificado de vivienda nueva y de acuerdo al segmento y a diversos factores se otorga un tipo de crédito, según la CONAVI estos segmentos son³:

- Económica: Con valor inferior a 118 VSMM (Menos de \$287,119.49)
- Popular: Con valor entre 118 VSMM y 200 VSMM (Entre \$287,119.49 y \$486,643.20).

² Referido en otros casos como ocupación irregular del suelo o vivienda informal por autoconstrucción.

³ Información a diciembre de 2017.

- Tradicional: Con valor entre 200 VSMM y 350 VSMM (Entre \$486,643.20 y \$851,625.60).
- Media: Con valor entre 350 VSMM y 750 VSMM (Entre \$851,625.60 y \$1,824,912.00).
- Residencial: Con valor entre 750 VSMM y 1500 VSMM (Entre \$1,824,912.00 y \$3,649,824.00).
- Residencial plus: Con valor superior a 1500 VSMM(A partir de \$3,649,824.00).

Dado que el valor de una vivienda dentro de la Ciudad de México es muy grande a comparación de otras regiones del país, las personas tienen que endeudarse con créditos en modalidad de cofinanciamientos, es decir, adquieren el crédito de una vivienda con un organismo nacional de vivienda, se concede el crédito de acuerdo a un puntaje, y al mismo tiempo con un banco para la adquisición de un lugar para vivir que cumpla con las expectativas del adquirente.

Dicho lo anterior, también existen diversos factores en cuanto a la demanda de vivienda, está determinada por el crecimiento de los hogares y su estructura, el nivel de ingreso de la población, la posibilidad de ser beneficiario de programas habitacionales o de acceder al crédito bancario, la preferencia de las personas por vivir en ciertas zonas o de adquirir inmuebles con determinadas características, así como por una serie de cuestiones subjetivas que influyen en la decisión de mudarse, como la necesidad de mantener vínculos familiares o espacios de vida en el territorio. Así, en esta movilidad residencial influyen el comportamiento demográfico (demanda de vivienda) y un conjunto de determinantes del funcionamiento del mercado habitacional, entre los que destaca la política de vivienda. (Isunza Vizuet, 2010).

Capítulo 1. Composición Demográfica y el Fenómeno de la Migración en Azcapotzalco.

En este primer capítulo se analiza el comportamiento de la población y se mencionan diferentes conceptos que refieren al fenómeno de migración que existe hacia la Delegación Azcapotzalco, así como, los impactos sociales, económicos y ambientales que ha tenido a lo largo del periodo de estudio.

Dicho capítulo está dividido en cuatro secciones, la primera tiene como objetivo en análisis de la evolución de la población del año 2010 al 2015, ya que se encuentra en el periodo de estudio que abarca las dos últimas administraciones del gobierno de la Ciudad de México, además de contar con datos que se pueden comparar de acuerdo a la última encuesta intercensal del 2015 y el Censo de Población y Vivienda 2010.

La segunda sección tiene el objetivo de la revisión del concepto de migración que hace referencia a los fenómenos demográficos, también se hace la distinción entre migración interna y movilidad intrametropolitana, conceptos que maneja Jaime Sobrino en diferentes estudios y que se tomaran como referencia, además se utilizará este último concepto como parte fundamental de este análisis.

En la tercera sección se realiza el análisis cuantitativo de los diferentes conceptos, que se mencionaron anteriormente, de estos procesos demográficos al interior de la Delegación Azcapotzalco, siendo el más importante el de la movilidad intrametropolitana.

Por último, se analizaran los impactos sociales, que ha tenido la Delegación Azcapotzalco por la llegada de nuevos residentes a la demarcación. Para este ejercicio se toma en consideración la metodología que utiliza Jaime Sobrino, respecto al concepto de gentrificación, fenómeno que sucede en la demarcación.

1.1 Evolución de la Población en la Delegación de Azcapotzalco.

El estudio de la población requiere conocer su volumen y su estructura. El volumen se refiere a la cantidad de personas que la componen. Tradicionalmente, el total de población se obtiene a partir de la cuenta de los residentes habituales. Entiéndase como residencia habitual al lugar de alojamiento específico que tiene una persona para dormir, comer, preparar sus alimentos, protegerse del medio y al que puede volver en el momento que lo desee. El término estructura es fundamental para comprender a la población porque se refiere a su distribución o composición según diferentes rasgos, como la edad, el sexo o la situación conyugal (INEGI 2010).

El conocimiento de la estructura de la población por Edad y Sexo permite identificar la coexistencia de las diferentes generaciones de la población y pirámides poblacionales. Junto con las otras variables que capta la Encuesta, proporcionan las bases para realizar estimaciones sobre la demanda de servicios de salud, educación, empleo, de infraestructura cultural, deportiva y de esparcimiento, entre otras (INEGI 2010).

Dado lo anterior, es importante conocer el crecimiento que ha tenido la población de la Delegación Azcapotzalco, durante las décadas de auge de poblamiento de la Ciudad de México 1970-1980, por ende de la demarcación a analizar, hasta el año 2015 en donde estamos en presencia, desde los años 90, de un despoblamiento propiciado por diferentes causas, como el proceso de desindustrialización de la Ciudad de México en donde una gran parte de personas se fueron a radicar a municipios conurbados del Estado de México, la búsqueda de un lugar más amplio para vivir, la cercanía de lugares para estudiar o el cambio de la situación conyugal, en otras cosas.

1.1.1 Crecimiento Natural de la Población en Azcapotzalco.

La demarcación Azcapotzalco es uno de los centros de población más tradicionales de la Ciudad de México; su crecimiento urbano está estrechamente relacionado con el establecimiento de industrias desde la década de 1940, lo que propició el

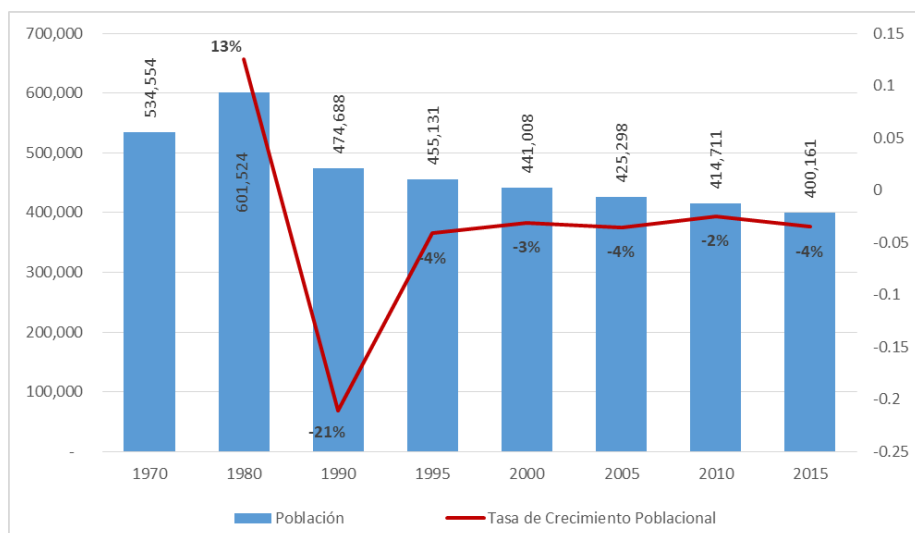
surgimiento de nuevas colonias, principalmente para la clase obrera; sin embargo, fue hasta la década de 1970, con la construcción de la Universidad Autónoma Metropolitana – Unidad Azcapotzalco y de la Unidad Habitacional “El Rosario”, que se multiplicaron los asentamientos humanos en la demarcación. En 2015 el grado de urbanización de la demarcación Azcapotzalco fue de 100 %, por lo que su territorio se saturó siendo una de las demarcaciones más densas y pobladas de la CDMX (ONU Hábitat, 2016).

En el año de 1970 la población de la delegación Azcapotzalco era de 534,554 habitantes, ya para 1980 la población aumento hasta 601,524 habitantes. A partir de 1990 al año 2015 la población ha tenido una tendencia hacia la baja, teniendo, en este periodo, una tasa media anual del -0.68% (ver Gráfico 1).

En gran parte, este decremento se debe a tres situaciones. La primera, de carácter histórico, es a partir de los sismos de 1985. La segunda, es la competencia de costos del suelo para vivienda, el cual resulta menor en los municipios conurbados del Estado de México, y la tercera, es la pérdida de empleos por el cierre de industrias (PDD, 2006-2009).

En la Tabla 1, se observa el comparativo de la población de la Delegación Azcapotzalco del 2010 y 2015, donde la demarcación contribuye con el 4.7% y 4.5% respectivamente, con relación a la composición de acuerdo al tipo de sexo la población femenina aporta más del 50% en los dos años, un dato relevante es la población de 60 años y más, la cual paso de del 13.6% en 2010 al 17.0% para el 2015, situación que pasa en la Ciudad de México en donde la población de mayor edad va aumentando. Así mismo, la población de niños 0 a 14 años va disminuyendo en 2010 representaba el 19.6% del total de la población en Azcapotzalco, para pasar al 18.0% en 2015, situación que tiene la ciudad, en donde las personas ya no desean tener muchos hijos, como pasaba en años anteriores.

Gráfico 1. Crecimiento de la población Azcapotzalco (1970-2015)



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Varios Censos

Tabla 1. Comparativo de Población: Censo de Población y Vivienda 2010 y Encuesta Intercensal 2015

| Descripción | Valores Absolutos | | Participación Porcentual | | Contribución con Respecto a la CDMX | | TMCA ¹ |
|---|-------------------|----------------|--------------------------|---------------|-------------------------------------|-------------|-------------------|
| | 2015 | 2010 | 2015 | 2010 | 2015 | 2010 | |
| Población Total | 400,161 | 414,711 | 100.0% | 100.0% | 4.5% | 4.7% | -0.7% |
| Población masculina | 187,331 | 196,053 | 46.8% | 47.3% | 4.4% | 4.6% | -0.9% |
| Población femenina | 212,830 | 218,658 | 53.2% | 52.7% | 4.5% | 4.7% | -0.5% |
| Población de 60 años y más | 68,096 | 56,484 | 17.0% | 13.6% | 5.3% | 5.6% | 3.7% |
| Población masculina de 60 años y más | 27,762 | 23,453 | 40.8% | 41.5% | 5.1% | 5.5% | 3.4% |
| Población femenina de 60 años y más | 40,334 | 33,031 | 59.2% | 58.5% | 5.5% | 5.7% | 4.0% |
| Población de niños (0 a 14 años) ^a | 72,063 | 81,374 | 18.0% | 19.6% | 4.0% | 4.2% | -2.4% |
| Población de jóvenes y adultos (15 a 64 años) | 279,687 | 284,021 | 69.9% | 68.5% | 4.5% | 4.7% | -0.3% |
| Población de adultos mayores (más de 64 años) | 48,239 | 39,701 | 12.1% | 9.6% | 5.5% | 5.8% | 3.9% |

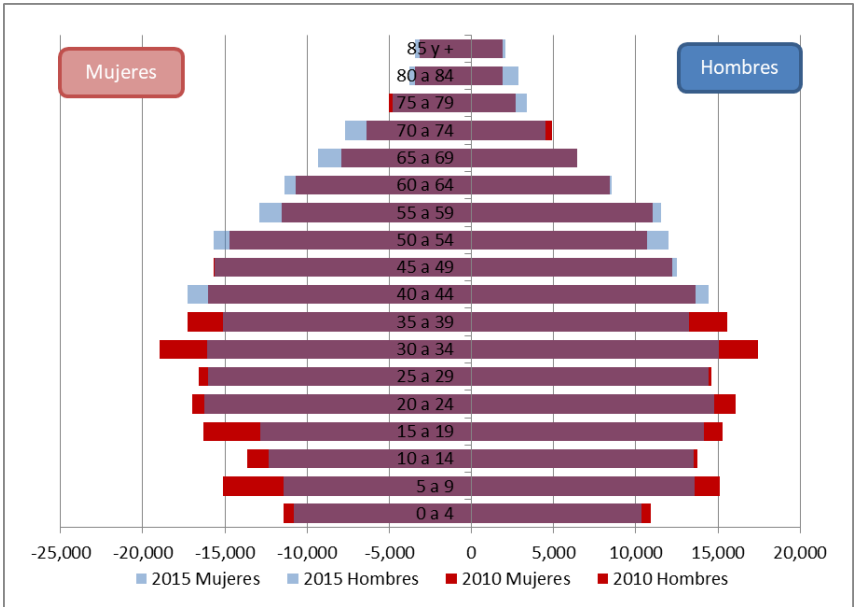
Fuente: Elaboración propia con datos del Consejo de Evaluación del Desarrollo Social. Documento de Trabajo Estadísticas Socio-Demográficas Delegación: Azcapotzalco Censo de Población y Vivienda 2010 Encuesta Intercensal 2015

La suma parcial de los estratos de población de 0 a 14 años, 15 a 64 años y más de 64 años no corresponde al total de la población de la delegación debido a que no se incluyó la categoría no especificado.

En el Gráfico 2, se muestra la pirámide poblacional de Azcapotzalco por rango de edades y el comparativo de los años 2010 y 2015, en la cual se observa

para el año 2010 la pirámide poblacional es progresiva, es decir en forma de pagoda, en 5 años se observa un cambio poco fuerte en la estructura poblacional, ya que para el 2015 el tipo de pirámide cambia a regresiva, es decir en forma de bulbo, se reduce en la base, se abulta en su parte media, y se va ensanchando en la cúspide, esto se interpreta en menos jóvenes y más adultos.

Gráfico 2. Estructura Poblacional Delegación Azcapotzalco por Rangos de Edad 2010 y 2015



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI: Microdatos del Censo de Población y Vivienda 2010, Encuesta Intercensal 2015.

Nota: No se considera el dato de No Especificado, para el 2010 fue de 400 hombres y 93 mujeres; para el 2015 fueron 50 hombres y 122 mujeres.

La Población Económicamente Activa (PEA), se concentra en los sectores terciario y secundario (77.9 % y 24.3 %, respectivamente), destacando los servicios de apoyo a la industria y el comercio que se localiza en sus inmediaciones; destaca también la actividad manufacturera que, a su vez, es la más importantes de la CDMX porque proporciona la mayor cantidad de empleos y contribuye al crecimiento económico y la productividad, al realizarse en el menor número de unidades económicas establecidas (SEDUVI, 2008)

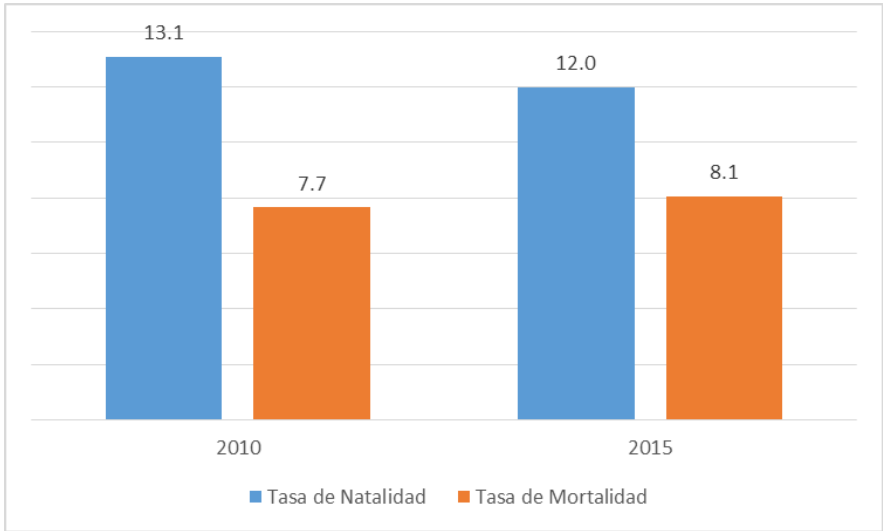
Una de las variables importantes es la medición de la natalidad ya que es relevante porque es la base para dar cuenta del crecimiento natural de la población.

Sus niveles son diferenciales en las distintas regiones del país y entre generaciones, en función de los factores que inciden en las preferencias reproductivas de las mujeres, como su incursión en la actividad económica, el acceso a los servicios de salud, su situación conyugal, los niveles de escolaridad y su conocimiento y acceso a métodos de anticoncepción.

Por otro lado, la mortalidad es imprescindible y de alta prioridad, ya que su expresión se acentúa en las zonas donde persisten rezagos y patrones asociados a la pobreza y a la desigualdad social.

En el Gráfico 3, se muestra la tasa de natalidad y mortalidad que constituyen una parte fundamental para la composición de la estructura poblacional, en este grafico se observa que para el año 2010 hubo más nacimientos que en 2015, por lo que de seguir así la tendencia va al decrecimiento poblacional, como sucede en la actualidad. También se puede observar que la tasa de mortalidad aumento en este periodo, por diversos factores como, muerte por causas naturales o personas que sufrieron algún delito.

Gráfico 3. Tasa de Natalidad y Mortalidad Delegación Azcapotzalco 2010 y 2015



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI: Modulo de Estadísticas de Registros Vitales. Consulta interactiva de datos en:

<http://www.beta.inegi.org.mx/proyectos/registros/vitales/natalidad/>

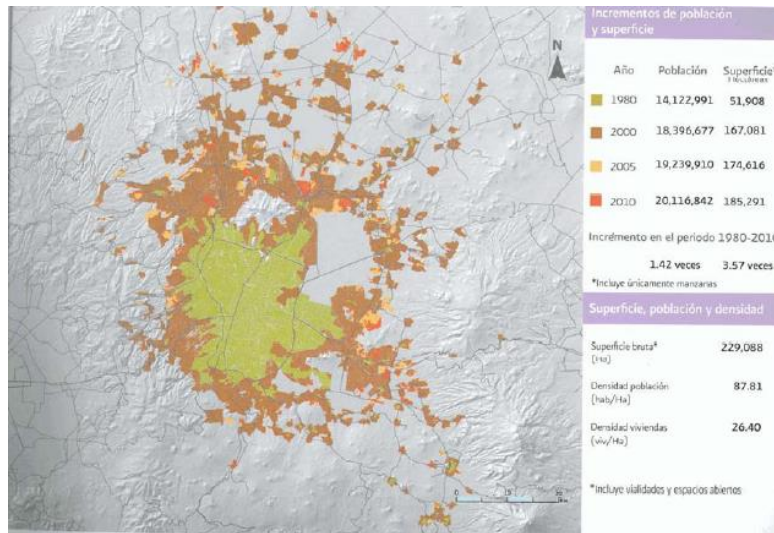
1.1.2 Densidad Poblacional.

Según la Organización de las Naciones Unidas (ONU), la densidad poblacional mide el nivel de concentración de las personas y sus actividades, relacionando la población urbana municipal con la superficie urbana municipal. Su objetivo es determinar las tendencias de urbanización del municipio. Al comparar este indicador con relación a otros municipios y ciudades, será posible identificar los retos que enfrenta desde el punto de vista de la planeación urbana sostenible (ONU Hábitat, 2016).

En circunstancias de alta urbanización y la expansión de la mancha urbana, la densificación es un objetivo para poder planificar, ofreciendo varios beneficios, económicos, sociales y ambientales para las ciudades en crecimiento.

Es preocupante que a nivel nacional persiste la desvinculación entre el crecimiento poblacional y la expansión excesiva de las manchas urbanas. En términos generales, la población en las zonas urbanas de México se ha duplicado en los últimos treinta años, mientras que la extensión de las manchas urbanas ha crecido en promedio 7 veces (ver Imagen 2). En algunas ciudades esas cifras han alcanzado niveles notables, en tanto que el área urbana ha tenido un incremento de 25 veces, la población ha crecido únicamente 3.3 veces. La planeación urbana, el ordenamiento territorial y la integración de una política urbano-habitacional constituye una oportunidad para crear ciudades más competitivas y optimizar el uso de los recursos naturales y del territorio (SEDESOL, 2012).

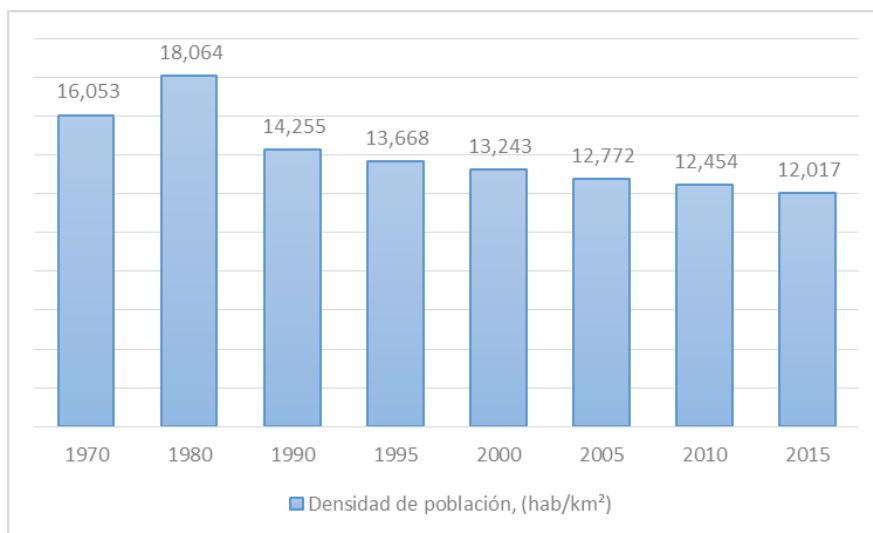
Imagen 2. Evolución de la mancha urbana de la ZMVM de 1980 al 2010



Fuente: La expansión de la Ciudades 1980-2010, SEDESOL

Dicho lo anterior, la delegación Azcapotzalco cuenta con 33.3 km² de superficie total⁴, la densidad poblacional registrada en el año de 1970, fue de 16,053 hab/km², para 1980 en la Delegación la densidad tuvo su mayor crecimiento con poblacional con 18,064 hab/km², de 1990 al 2015 la tendencia de esta densidad fue decreciente teniendo en promedio 13,068 hab/km² (ver Gráfico 4). No obstante, la densidad de vivienda sigue en crecimiento como se mostrará más adelante.

Gráfico 4. Densidades de Población y Vivienda Azcapotzalco (1970-2015)

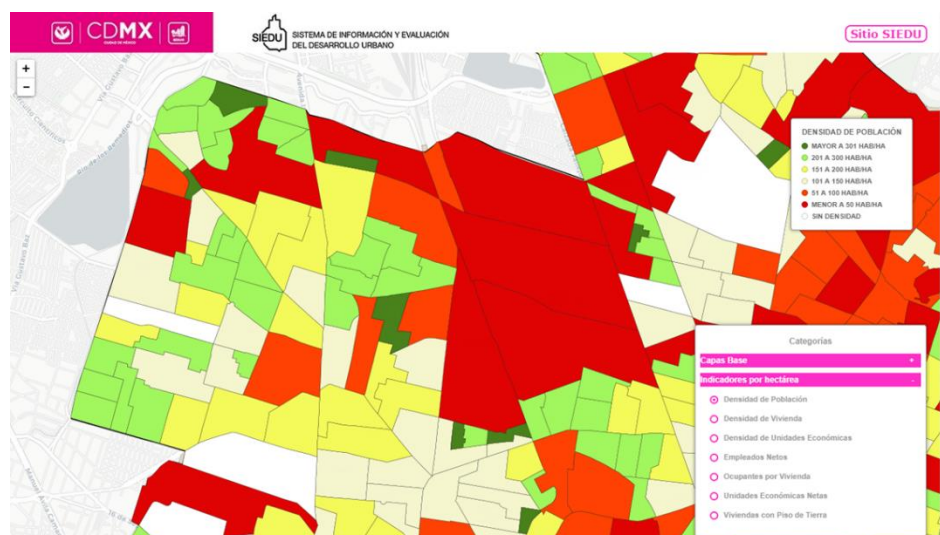


⁴ Dato extraído de (ONU Hábitat, 2016). Superficie calculada a partir de los límites municipales contenidos en el marco geo estadístico nacional INEGI 2015.

Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Varios Censos

Nota: Superficie calculada a partir de los límites municipales contenidos en el marco geo estadístico nacional INEGI 2015. Superficie total 33.3 km²

Imagen 3. Mapa de Densidad de Población en Azcapotzalco Hab/ha, 2010



Fuente: Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano (SIEDU). Disponible en: <http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/Siedu/AGEBS.html>

Datos del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano (SIEDU) de la Ciudad de México, muestra en sus mapas temáticos el nivel de densidad de población por hectárea para el año 2010, en la Imagen 3 se observa que muy pocas zonas tienen una densidad mayor a 301 hab/ha (color verde oscuro) como la zona de El Rosario CROC VIII, parte de Prados del Rosario, en la Unidad Habitacional San Pedro Xalpa, parte de la Unidad Pantaco y San Marcos y en la Unidad Habitacional Cuitláhuac. La mayor parte del territorio contaba con una densidad poblacional de 151 a 300 hab/ha.

Algunos datos socioeconómicos importantes de la población de Azcapotzalco en 2015 fueron, el 97.28% de la población fue la proporción de la PEA que se encontraba en una actividad económica por sector⁵, la población que se encontraba

⁵ Proporción de la población económicamente activa de 12 años y más (PEA) que se ocupa en actividades relacionadas con la agricultura, pesca, apicultura y aprovechamiento forestal (sector primario); manufactura y actividades de transformación (secundario); comercio y servicios (terciario). El porcentaje total de la PEA por sector de actividad no es 100 %, debido a la proporción de población que de acuerdo con el Censo 2010 no especificó el sector de actividad en el que se ocupa.

en el sector primario fue el 0.03%, en el sector secundario 19.34% y en el sector terciario el 77.91%. La tasa de ocupación en 2010 fue del 94.60%⁶. En cuanto a la rama de especialización económica en 2014 fueron los Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación⁷. El grado de marginación en 2010 fue Muy Bajo⁸.

1.2 Conceptos de Migración y sus Derivaciones.

La dinámica demográfica de la población ha sido uno de los mayores factores para la densificación urbana dentro de las ciudades. En México, la población esta pasado por una transformación de su población desde hace varias décadas, anteriormente el grueso de la población se encontraba en personas que tenían hasta 14 años de edad, para el año 2015 el grueso de la población se encuentra entre los 15 y 64 años, esto se debe, a factores como la reducción en el número de hijos por familia, madres solteras y debido a las circunstancias actuales que vive el país.

Dado lo anterior, este análisis se centrará en la población que está en este rango de edad, es decir la población económicamente activa y con edad de trabajar. Ya que en su mayoría son personas que emigran de sus lugares de residencia en busca de mejores niveles de calidad de vida, esto es, que se desplazan de zonas escasas de oportunidades socio-económicas a zonas con mayores oportunidades.

A continuación, se describen los diferentes conceptos de los fenómenos migratorios, que impactan actualmente a la mayoría de las diversas ciudades que se encuentran en el territorio de México.

⁶ Porcentaje de la población ocupada, con relación a la población en edad de trabajar.

⁷ Rama de especialización obtenida a partir del Índice de Especialización Económica. Este índice fue calculado con el Valor Agregado Censal Bruto municipal.

⁸ Indicador que mide las siguientes variables: población analfabeta, población sin educación primaria completa, viviendas sin servicios públicos básicos (agua entubada, electricidad y drenaje), viviendas con hacinamiento, viviendas con piso de tierra, población en localidades de menos de 5 mil habitantes y población ocupada con ingresos menores a 2 salarios mínimos. Con base en estos indicadores se determina el grado de marginación en una de las siguientes categorías: muy bajo, bajo, medio, alto, muy alto (CONAPO, 2010).

1.2.1 Migración.

Para hablar de migración interna, primero tendríamos que conocer la definición de migración, así mismo, para tener un mejor concepto de la movilidad intrametropolitana tendríamos que conocer su relación que existe con la migración interna y por qué utilizaremos este concepto como uno de los ejes principales de este trabajo.

Migración, este concepto lo escuchamos todos los días y lo asociamos con la migración internacional, particularmente de la población migrante que se va de México a Estados Unidos, por lo que es interesante conocer que existe un flujo migratorio muy grande dentro de nuestro país.

A continuación se mencionan algunas definiciones que se tiene del concepto de migración, en general con diferentes enfoques, principalmente el económico y social.

Así que, durante la segunda Guerra Mundial, el desarrollo de la industria mexicana, mantuvo su economía bajo un modelo vía sustitución de Importaciones. En la cual se logró por varios años un superávit y nacen distritos industriales como son: Azcapotzalco, Tlalnepantla y Naucalpan.

Posteriormente, “en el curso del tercer cuarto del siglo XX, el crecimiento económico rápido y sostenido, la internacionalización cada vez mayor de la actividad económica, la descolonización y los procesos de desarrollo económicos emergentes en el Tercer Mundo, trajeron consigo una intensificación de la migración, tanto a nivel interno como a nivel internacional” (Arango, 2003).

Estas conjeturas de carácter económico ya habían sido revisadas anteriormente por Ravenstein, quien escribió que "las leyes malas u opresivas, los impuestos elevados, un clima poco atractivo, un entorno social desagradable e incluso la coacción (comercio de esclavos, deportación) han producido y siguen produciendo corrientes de migración, pero ninguna de estas corrientes se puede

comparar en volumen con las que surgen del deseo inherente de la mayoría de los hombres de prosperar en el aspecto material"(Ravenstein 1888/1889, 286).

Otra visión de carácter social del concepto de migración tiene que ver con el movimiento de una persona entre dos lugares en un tiempo determinado. Otro significado de este concepto es la que nos dice la Unión Internacional para el Estudio Científico de la Población, "apunta que la migración, o movimiento migratorio, es el desplazamiento, con traslado de residencia de los individuos, desde un lugar de origen a un lugar de destino o llegada y que implica atravesar límites de una división geográfica (Welti, 1997:124).

1.2.2 Migración Interna.

Teniendo en cuenta estas definiciones de migración, es importante aclarar que existe poca literatura sobre el tema de migración interna, tema importante que influye directamente en los procesos migratorios dentro de nuestro territorio.

La literatura generada para teorizar las migraciones internas en América Latina, surge en la década de los setenta y dado que tipo de migración que tuvo mayores flujos y repercusiones económicas y sociales para las ciudades latinoamericanas fue la migración rural - urbana, por consecuencia los autores de esa época no realizaron discusión alguna sobre esta literatura del fenómeno de migración urbana – urbana.

El contexto histórico en el que comienzan a surgir el fenómeno de la migración interna es el proceso de industrialización de los países en desarrollo, la introducción de la máquina en procesos agrícolas, la cual expulsa a gran cantidad de población campesina a las ciudades, lo anterior provocando la migración campo – ciudad (Pozos, 2010)

La migración interna, es un componente decisivo de los procesos de redistribución espacial de la población y tiene implicaciones para comunidades, hogares y personas. Para las comunidades, en particular las de origen y las de destino, tiene efectos demográficos tanto en materia de crecimiento como de

estructura de la población, sociales, culturales y económicos, principalmente la migración de las regiones rurales sigue siendo una gran alternativa para las personas (CELADE -división de población- CEPAL).

Es de importancia mencionar, que si la migración ocurre dentro de un país se llamara migración interna y si es entre dos países se hablara de migración internacional.

Jaime Sobrino indica que la migración interna es un cambio del lugar de residencia de las personas que implica el cruce de una división administrativa mayor, es decir, un cambio de entidad federativa de residencia (Sobrino, 2010).

Con relación a la literatura consultada, la migración interna es un fenómeno demográfico que se da en nuestro país entre Entidad Federativas, para este trabajo solo se considera la migración que se da en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMVM), es decir, la migración de la población de la Delegación Azcapotzalco con las diferentes Delegaciones y Municipios que componen la ZMVM.

Por lo que, la migración forma parte de un conjunto más amplio de desplazamientos denominados movilidad, movilidad territorial o circulación, y que incluye todos los tipos de movimientos de personas en el territorio, tanto temporales como permanentes, y a distintas distancias. La migración constituye aquel subconjunto de la movilidad que implica un cambio de residencia (Zelinsky, 1971, en Sobrino 2010).

1.2.3 Movilidad intrametropolitana.

Como se vio anteriormente, existen diversas formas de migración, según las escalas espaciales y temporales que se utilicen. En términos espaciales, algunas se registran a escala internacional, otras se realizan al interior de un mismo país y, de éstas, unas se llevan a cabo a escala intrarregional y otras a escala intrametropolitana o al interior de una misma ciudad.

En términos de su tiempo de duración, algunas migraciones son permanentes (involucran un cambio definitivo de lugar de residencia), pero otras son temporales (no implican un cambio definitivo, sino provisional, de lugar de residencia) y entre éstas se pueden distinguir migraciones de largo plazo (cuando que los migrantes permanecen en el destino por varios años), estacionales (que se repiten de acuerdo a las estaciones del año, especialmente entre los migrantes del campo), periódicas (que usualmente duran 20 Población Flotante, Población en Movimiento: Conceptos Clave y Métodos de Análisis Exitosos algunos meses) y diarias (que pueden o no involucrar pasar la noche fuera del hogar), entre otras. A este último tipo de migración sería más correcto llamarlo movilidad (Bell 2002; Lewis, 1982 en CONAPO 2011).

De acuerdo a lo que plantea Jaime Sobrino en uno de sus estudios para hacer la diferencia entre migración interna y movilidad intrametropolitana, nos dice que el cambio de residencia que ocurre en una zona metropolitana no es propiamente migración interna. Una zona metropolitana se conforma con el conjunto de divisiones administrativas menores que contienen un área urbana continua, así como localidades no integradas al tejido urbano, pero que mantienen estrecha interrelación con el núcleo principal (Pacione, 2001 en Sobrino 2010). En ellas, los cambios de residencia constituyen una movilidad residencial intrametropolitana, que implica un cambio en el tiempo de traslado a las actividades habituales, en las amenidades del vecindario y sistemas sociales y en las características de la vivienda (Delaunay y Dureau, en Sobrino 2010).

Las principales diferencias entre migración interna y movilidad intrametropolitana son las siguientes: i) el actor en la primera es generalmente el individuo, mientras que en la segunda es la familia, ii) el motivo principal de la segunda no es laboral, sino relacionado con la composición familiar y las características de la vivienda que se deja y se toma y iii) la primera implica un cambio en el mercado local de trabajo, situación ausente en la segunda (Sobrino, 2010).

Dado que el caso de estudio de este trabajo es la Delegación Azcapotzalco y el comportamiento de su población y vivienda que tiene con relación a las delegaciones y municipios de la Zona Metropolitana del Valle de México se utilizará este concepto de movilidad intrametropolitana.

Los factores de la movilidad residencial intrametropolitana han tratado de ser explicados bajo dos grandes enfoques: i) para disminuir el tiempo y costo del desplazamiento cotidiano por motivo de trabajo y ii) por las características del mercado de suelo y vivienda, la disponibilidad de escuelas, áreas recreativas y centros comerciales, y los atributos del vecindario (Sobrino, 2010).

Dado lo anterior, se entenderá por movilidad intrametropolitana como la alusión, a un cambio en el lugar de residencia habitual, que puede implicar un cruce de una división administrativa menor, o incluso mayor, pero que no necesariamente se acompaña con un cambio en el lugar de trabajo (Sobrino, 2010). Esta será entendida como un caso especial de migración interna, ya que, implica un cambio de residencia de una Entidad Federativa a otra y alude a desafíos que tendrán que solventar los gobiernos locales en materia de servicios públicos y lugares estratégicos para la construcción de vivienda y equipamiento por la llegada de nuevos residentes.

1.3 Dinámica Demográfica en la Delegación Azcapotzalco.

La dinámica demográfica de la población y del mercado inmobiliario, en particular el mercado de vivienda, han sido factores para una mayor densificación urbana dentro de la Delegación Azcapotzalco. Al mismo tiempo la composición demográfica ha sufrido cambios a lo largo del tiempo, ya sea por la población que ha migrado a esta demarcación y se ha quedado, así como, las personas que solo buscan un lugar donde habitar por diversas situaciones, como las oportunidades de empleo, estudios o causas familiares y que solo estarán por corto tiempo ocupando un lugar dentro de esta demarcación.

En el ámbito demográfico, la población es un conjunto renovado en el que entran nuevos individuos, por nacimiento o inmigración, y salen otros, por muerte o emigración, en un contexto territorial determinado. De manera más detallada: el estado de las poblaciones es modificado de acuerdo con la dinámica de sus componentes demográficos, es decir, por los diferentes impactos que producen los nacimientos, defunciones y migraciones sobre la composición por sexo, edad y lugar de nacimiento de la población en un momento y un espacio geográfico fijos. Debido a ello, la situación poblacional tiende a cambiar su volumen, estructura, crecimiento y distribución en cada recuento que se realice (INEGI 2015).

La Delegación Azcapotzalco por su ubicación al norte de la Ciudad de México, llegan personas de diferentes municipios conurbados del Estado de México, como con los que colinda directamente Naucalpan y Tlalnepantla, además de las diferentes Delegaciones Políticas de la Ciudad de México.

Azcapotzalco es una Delegación que tiene gran potencialidad de desarrollo en la Ciudad de México, la cual durante décadas anteriores empezó a asemejarse, en su problemática, con la de otras zonas de mayor grado de industrialización ya que estas han dejado de transformar y manufacturar productos al resultar más barata su importación y sufriendo el cambio hacia una terciarización⁹.

El hecho descrito provoca la reorientación, reubicación y hasta el cambio de algunos rubros de la actividad industrial, que existían en esta demarcación, por otros dedicados al comercio, servicios y vivienda, situación que se refleja en los cambios constantes de uso del suelo industrial a usos de suelo habitacional, oficinas y servicios.

En este trabajo se considera a las personas que migran hacia la delegación de Azcapotzalco y que salen de esta demarcación para encontrar su lugar de residencia en otra delegación o municipio de la ZMVM, analizando los diferentes

⁹ La terciarización se entiende como la transformación de las actividades económicas hacia unas más enfocadas al sector de servicios, o también llamadas actividades terciarias.

fenómenos demográficos que existen en la demarcación, como en especial la movilidad intrametropolitana.

1.3.1 Movilidad Intrametropolitana en la Ciudad de México y la Delegación Azcapotzalco, Datos Generales.

La migración es un factor demográfico que incide en la distribución espacial de la población y modifica la dinámica de su crecimiento y estructura. Implica el cambio de residencia hacia una unidad administrativa distinta (municipio, entidad o país). En México, el intercambio de personas entre las entidades federativas, las ciudades, los municipios y otros países ha generado importantes transformaciones socio-territoriales, y al mismo tiempo, sus flujos experimentan cambios sustanciales (INEGI 2015).

En la ciudad, el crecimiento de la población se da por la combinación del crecimiento natural (nacimientos menos defunciones) y el social. En este sentido, el crecimiento social comprende el saldo neto migratorio más el saldo neto de la movilidad residencial, o cambio de domicilio al interior de la ciudad. Dicha movilidad residencial representa el principal elemento que explica la dinámica del mercado de vivienda y la expansión de la ciudad y puede ser voluntaria, debida a un proceso de ajuste en el consumo de la mercancía vivienda, o forzada, derivada del desplazamiento por acciones de redesarrollo de la ciudad o necesidades de reubicación por riesgo y vulnerabilidad (Sobrino, 2016 en Coyuntura Demográfica).

De acuerdo a la tesis realizada por Patricia Pozos, con relación a la migración intrametropolitana de Valle de Chalco, nos indica que existen diversos problemas metodológicos y conceptuales para disponer de una cuantificación precisa, actualizada y que abarque las diferentes manifestaciones de este fenómeno, dentro de las dificultades generales, en donde Rodolfo Corona¹⁰ menciona las siguientes:

¹⁰ Conferencia magistral presentada por Rodolfo Corona, titulada “Cuantificación de la Migración mexicana a Estados Unidos: Limitaciones y Alcances de las Estadísticas Disponibles”, en el Seminario Internacional de Migración en los Albores del Siglo XXI, organizado por la Dra. Ana María Aragonés, que se llevó a cabo en el Instituto de Investigaciones Económicas de la UNAM, el día 15 de octubre de 2009.

- a) Ausencia del emigrante, ¿Cómo contar al que ya no está? El migrante lo es en su movimiento, y cuando el emigrante deja de ser parte de la comunidad en la que vivía ya no se le puede preguntar nada porque ya no está. Se han generado mecanismos para tratar de resolver el problema, por ejemplo cuando el Censo General de Población y Vivienda que realiza el INEGI, se pregunta al familiar que brinda la información de todos los habitantes del hogar por alguna persona que se haya ido a otro lugar y antes vivía en ese domicilio, pero algunas veces no dan dicha información. También se le pregunta por la entidad de su domicilio hace 5 años.
- b) ¿Dónde encontrarlos? ¿En el movimiento? Es decir, cuando vemos que ¿Están cruzando el límite?, o en ¿El lugar donde vivió?, ¿Cómo saber su nuevo domicilio?
- c) Existe una repetición de eventos para una misma persona, por tanto el número de movimientos no va a coincidir con el número de migrantes.
- d) Amplitud de la ubicación espacio – temporal de movimientos, realmente es complicado saber en dónde se pueden llevar a cabo la cuantificación del fenómeno.
- e) Existe una gran multiplicidad de rutas.
- f) La temporalidad de los movimientos, cual es el límite para decir si un flujo es temporal o permanente (Pozos, 2010).

También, anteriormente no se contaba con estadísticas de los movimientos que se generaban al interior de la ciudad, cuando se encuentra en la misma entidad. Solo se medía la migración cuando existía un cambio de entidad federativa a otra. En el Censo de Población y Vivienda 2010 y la Encuesta Intercensal 2015 ya se toman en cuenta estas variables, traducidas desde las preguntas realizadas a los encuestados. Ahora ya podemos medir el cambio de domicilio de una delegación a otra, así mismo, de un municipio a otro y para este caso de estudio podemos medirla dentro de la Zona Metropolitana del Valle de México.

Una de las limitantes de esta información, es la de conocer los flujos intermedios que hubo dentro del rango de fechas, acerca de las preguntas sobre el

domicilio que se tenía 5 años antes de la fecha de realización de los censos, es decir, si una persona que vivía en el 2010 en algún municipio o delegación y en el 2015 se encuentra en Azcapotzalco, solo se registró este movimiento, pero no se registra si en el 2013 vivía en otro lugar diferente al reportado.

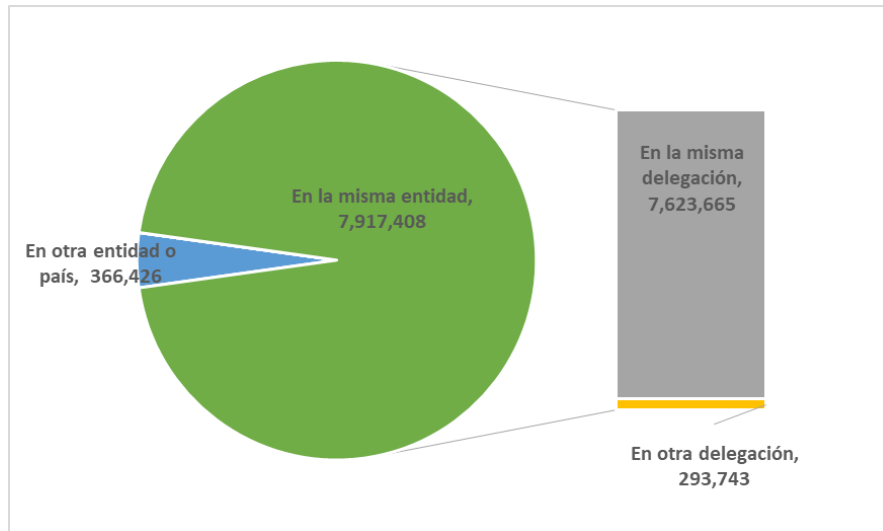
Tomando en cuenta dichas dificultades, se darán algunas cifras que nos permitan dar cuenta del monto de los flujos migratorios que se mueven dentro de la Ciudad de México y la Zona Metropolitana del Valle de México con la Delegación Azcapotzalco y conocer la importancia que tienen estos flujos con la delegación.

De acuerdo con la Encuesta Intercensal 2015 (EIC 2015), el número de personas que cambiaron de municipio de residencia en el país fue 3.5 millones, casi 270 mil menos en comparación con el censo de población del año 2000. La Ciudad de México registro un saldo neto migratorio positivo, situación que no ocurría desde la década de los ochenta (Sobrino 2016).

Para el año 2015, la Ciudad de México contaba con una población de 8.9 millones de personas de las cuales 8.3 millones se encontraban en la edad de 5 y más. La población migrante es aquella que declaró cinco años atrás residir en un municipio distinto. Los datos de la EIC 2015 en cuanto a migración, abarca a las personas de cinco años de edad y más.

En el Gráfico 5, se puede observar que los datos de la EIC 2015, 7.9 millones de personas reportaron que su lugar de residencia 5 años atrás fue en la misma ciudad, 200 mil personas más que en el reporte del Censo de Población y Vivienda 2010 (CPV 2010) Gráfico 6, 7.6 millones residían en la misma delegación política, 293 mil personas habitaban en otra delegación 17.1% menos que en CPV 2010, en el cual fueron 344 mil personas; así mismo, 366 mil personas reportaron su lugar de residencia en otra entidad o país.

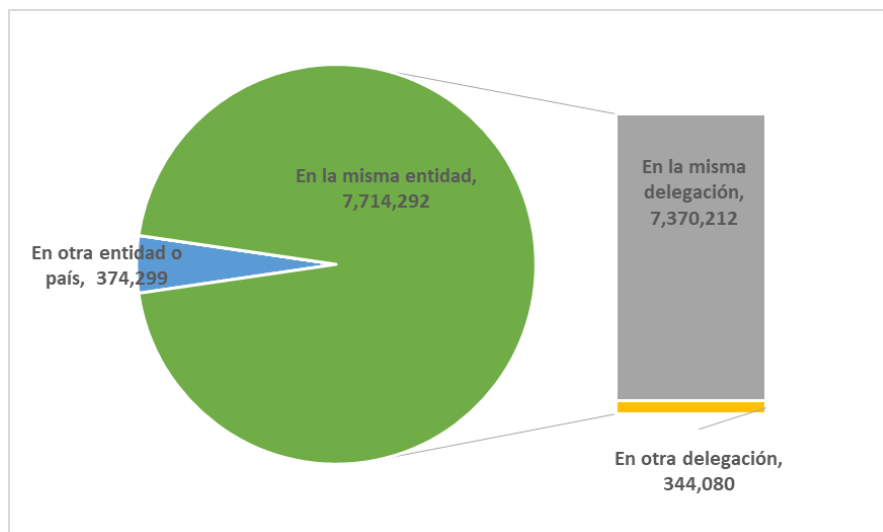
Gráfico 5. Población de 5 Años y Más Según Lugar de Residencia en Marzo de 2010 por Delegación de Residencia Actual, Total Ciudad de México.



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI: Encuesta Intercensal 2015.

Nota: No se toman en cuenta los datos de No Especificado, que representan del total población de 5 años y más el 0.9%; y de la población con residencia en la misma entidad que representa el 0.04%.

Gráfico 6. Población de 5 Años y Más Según Lugar de Residencia en Junio de 2005 Para Cada Delegación de Residencia Actual, Total Ciudad de México.



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI: Censo de Población y Vivienda 2010.

Nota: No se toman en cuenta los datos de No Especificado, que representan del total población de 5 años y más el 0.5%; y de la población con residencia en la misma entidad que representa el 0.5%.

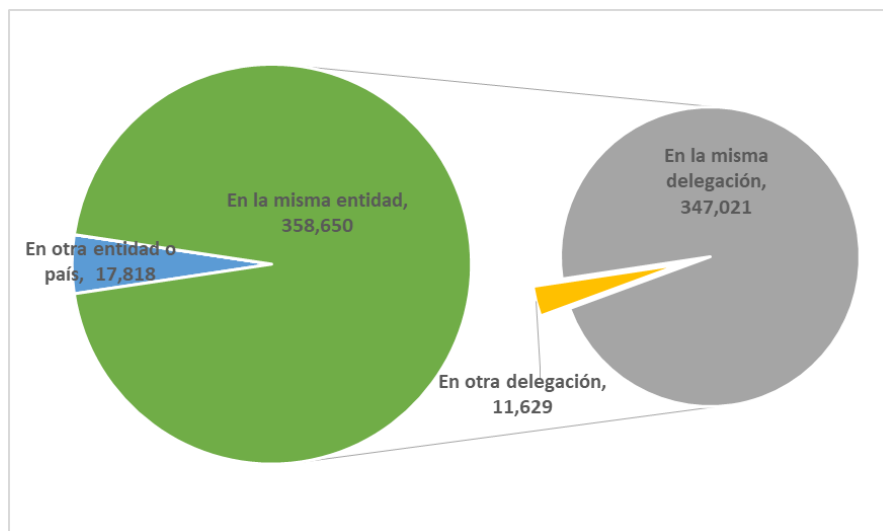
Cabe señalar que los datos de la EIC 2015, nos indican que el 3.8% de los hombres radicaban en otra delegación dentro de la misma ciudad, contra el 3.6%

de mujeres. Misma situación que dio en el CPV 2010 con el 4.6% de hombres por 4.3% de mujeres.

La misma tendencia se dio para la población que tenía como residencia otra entidad o país, en la EIC 2015 se reporta el 4.4% de la población de 5 años y más contra el CPV 2010 que menciona el 4.6% de la población en su momento.

En el Gráfico 7, se observa que para el año 2015 la Delegación Azcapotzalco contaba con una población mayor a 5 años de 358,934. El 96.7% residía, en marzo de 2010, en la misma delegación; como dato importante el 3.2% residía en otra delegación, es decir 11,629 personas, estos números son superiores en cuanto a los datos del CPV 2010 Gráfico 8, que indican que en Azcapotzalco solo el 2.4% residía en otra delegación 5 años atrás, alcanzando las 8,968 personas.

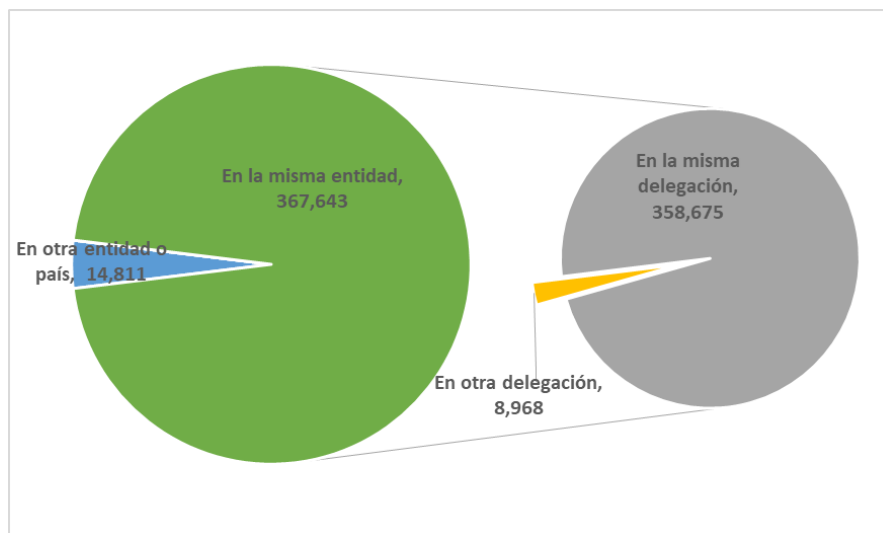
Gráfico 7. Población de 5 Años y Más Según Lugar de Residencia en Marzo de 2010 por Delegación de Residencia Actual, Delegación Azcapotzalco.



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI: Encuesta Intercensal 2015.

Nota: No se toman en cuenta los datos de No Especificado, que representan del total población de 5 años y más el 0.5%; y de la población con residencia en la misma entidad que representa el 0.08%.

Gráfico 8. Población de 5 Años y Más Según Lugar de Residencia en Junio de 2005 Para Cada Delegación de Residencia Actual, Delegación Azcapotzalco.



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI: Censo de Población y Vivienda 2010.

Nota: No se toman en cuenta los datos de No Especificado, que representan del total población de 5 años y más el 0.4%; y de la población con residencia en la misma entidad que representa el 1.9%.

En los gráficos anteriores también se observa que para el año 2015; 17,818 personas residían en otra entidad o país teniendo un aumento del 20.3% con relación al 2010, en el cual llegaron a la delegación 14,811 personas, siguiendo con la tendencia de crecimiento del número de migrantes que llegaron a esta demarcación. La situación de migración con relación al tipo de sexo, ocurre de la misma manera que la Ciudad de México en su totalidad, los hombres son los que residían mayormente en otra delegación 3.5%, en cuanto a las mujeres el 3.0% se encontraba radicando en otra delegación.

Estos datos nos demuestran que la delegación Azcapotzalco ha sido una demarcación de atracción para la población de la Ciudad de México y otras Entidades Federativas de nuestro país, así como, la llegada de personas de otros países para tener su lugar de residencia en este lugar de la ciudad. Durante un periodo de cinco años se ha observado el aumento importante de personas que llegan a la ciudad, en especial a esta delegación del tema de estudio, aumentando en 29.7% del 2010 al 2015, es decir 2,661 habitantes más.

Caso contrario, se obtiene que la tasa de crecimiento de la totalidad de la Ciudad de México, de este rubro en este mismo periodo de tiempo fue de -14.6%, lo que quiere decir que la movilidad de residencia dentro de la ciudad bajo de 344,080 en 2010 a 293,743 en 2015; el número de personas que su lugar de residencia, cinco años atrás, se encontraba en otra delegación. Por lo que hace que el fenómeno de la migración dentro de la Delegación Azcapotzalco sea estudiado con más profundidad para conocer qué factores son los que atraen a personas de otros lugares a esta delegación.

Por consiguiente, en los siguientes subtemas se estudia esta movilidad intrametropolitana, con relación a las delegaciones y municipios que conforman la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

1.3.2 Movilidad intrametropolitana en la Delegación de Azcapotzalco con Delegaciones y Municipios de la Zona Metropolitana del Valle de México.

Como ya se explicó anteriormente el concepto de movilidad intrametropolitana como un cambio en el lugar de residencia habitual, que implica el cruce de una división administrativa menor, o incluso mayor y que Jaime Sobrino la considera como un caso especial de migración interna.

A continuación se analiza el comportamiento de este fenómeno, al interior de la Delegación Azcapotzalco con relación a las demás delegaciones y municipios que conforman la Zona Metropolitana del Valle de México, así mismo, tomo como base los micro datos del Censo de Población y Vivienda 2010 (CPV 2010) y la Encuesta Intercensal 2015.

Para este análisis se considera a la Población Económicamente Activa (PEA) y que tiene un rango de edad que va de los 15 hasta los 64 años. Ya que en su mayoría, este segmento de la población, son personas que emigran de sus lugares de residencia en busca de mejores niveles de calidad de vida, esto es, que se

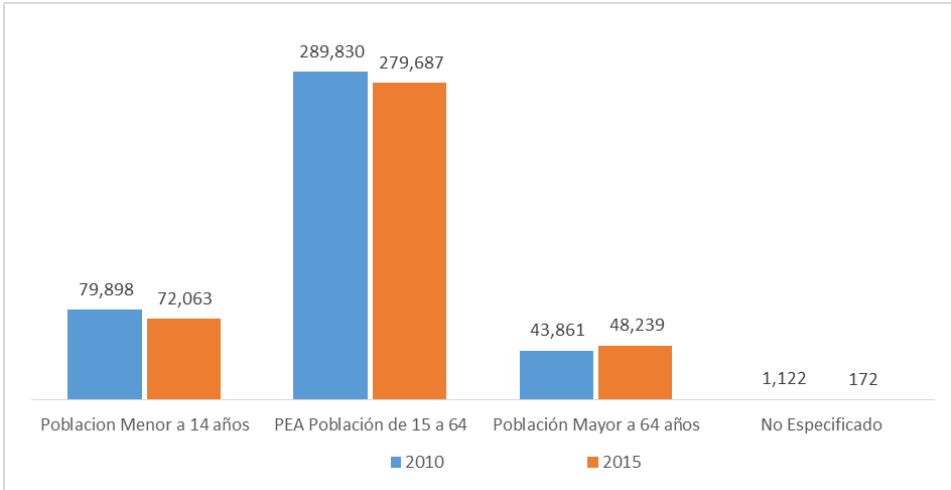
desplazan de zonas escasas de oportunidades socio-económicas a zonas con mayores oportunidades.

1.3.2.1 Movilidad Intrametropolitana de Municipios y Delegaciones de la ZMVM - Dirección Azcapotzalco

En 2015, la población en Delegación Azcapotzalco llegó a ser de 400,161 personas 14,550 menos que en 2010, es de importancia conocer que la población de 5 años y más fue de 378,979 para el 2015, ya que a partir de esta edad permite conocer el dato de municipio de residencia 5 años antes de la realización de la encuesta, es decir en qué municipio vivía en Marzo de 2010; el 46.7% eran hombres por 53.3% de mujeres.

Como se explicó anteriormente, para el caso del análisis de esta investigación, se utilizarán los datos de las personas que se encuentran en el rango de edad de 15 a 64 años. Como se muestra en el Gráfico 9, el grueso de la población se encuentra en este rango de edad, para el año 2015 esta población tuvo una tasa negativa del 3.5% con relación al año 2010. En este mismo gráfico se muestra el decrecimiento de la población de 0 a 64 años en este periodo, al contrario de la población de 64 años y más, que tiene una tasa de crecimiento positiva; fenómeno actual del cambio de estructura poblacional para ser una más longeva.

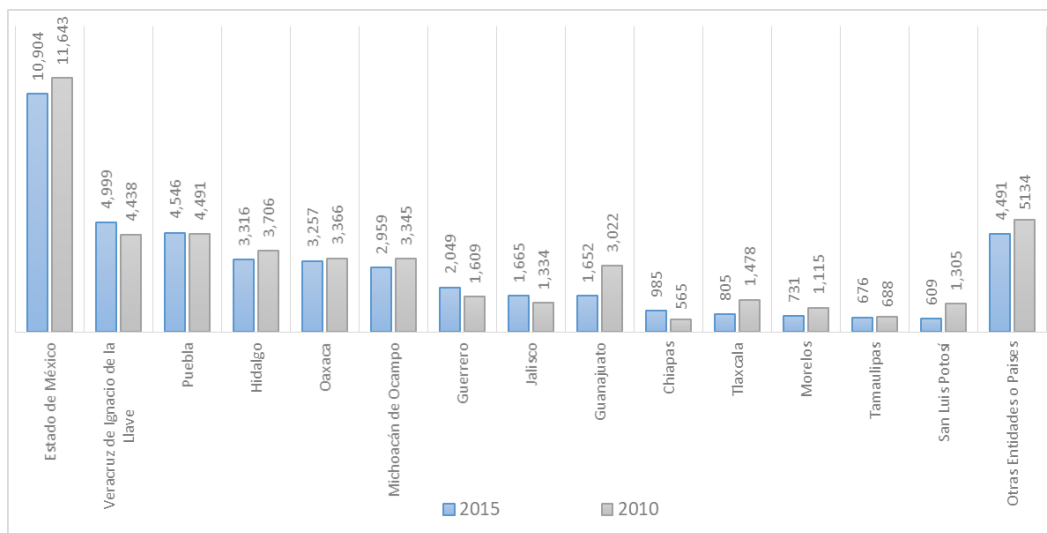
Gráfico 9. Distribución de la Población en la Delegación Azcapotzalco por Rangos de Edad, 2010 y 2015.



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI: Microdatos del Censo de Población y Vivienda 2010, Encuesta Intercensal 2015.

Para el año 2010, el 83.5 de la población que vivía en Azcapotzalco tenía como lugar de nacimiento la Ciudad de México, y el 16.3% nació en otra entidad o país, así mismo, para el 2015 esta población disminuyó, llegando al 15.6% que habían nacido, de igual manera, en otra entidad o país. Se observa en el Gráfico 10 que la población que nació en otra entidad o país, en promedio (2010 y 2015) el 24.8% fue en el Estado de México, siendo la entidad de nuestro país que aporta más personas no originarias de Azcapotzalco, seguida de los Estados de Veracruz con 10.4%, Puebla con 10%, Hidalgo con 7.7% y Oaxaca con el 7.3%; estas son las 5 entidades que más contribuyen a la migración de personas a la Ciudad de México hacia Azcapotzalco.

Gráfico 10. Población de Azcapotzalco de 15 a 64 Años Nacida en Otra Entidad o País, 2010 y 2015.



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI: Microdatos del Censo de Población y Vivienda 2010, Encuesta Intercensal 2015.

Nota: No se toma en consideración la información de Entidad o País de Nacimiento No Especificado, ya que representa el 0.4% en 2015 y 0.2% en 2010.

Con relación a los datos de Azcapotzalco y la interacción que tiene con los demás delegaciones y municipios de la ZMVM, se puede observar que para el año

2015 un número menor de personas reportaron que en marzo de 2010 vivían en la misma delegación, respecto a los datos del censo del 2010.

Resalto los datos que arroja la EIC 2015, en donde indica que 9,545 personas vivían en otra delegación de la Ciudad de México, 39% más que en 2010, al mismo tiempo 6,902 vivían en los municipios del Estado de México que pertenecen a la ZMVM, municipios que solo reportaron información, 10.7% más que en 2010; mientras 41 personas contestaron que radicaban 5 años atrás en el municipio de Tizayuca en el Estado de Hidalgo, 28 personas más que en 2010 (ver Tabla 2). Como se puede apreciar, estos datos comprueban que durante el lapso de 5 años la movilidad intrametropolitana de residencia de la población se ha incrementado en la Delegación Azcapotzalco, teniendo una tendencia de recepción de personas que quieran habitar esta demarcación, además de ser un polo de atracción relacionado a diferentes factores que se explicaran más adelante.

Tabla 2. Población de Azcapotzalco que Radicaba 5 Años Atrás, en la Misma Delegación o en Otra o en Otro Municipio de la ZMVM, 2010 y 2015

| Descripción | 2015 | 2010 |
|--|----------------|----------------|
| Vivían en la Delegación Azcapotzalco | 253,896 | 265,073 |
| Vivían en otra Delegación de la Ciudad de México | 9,545 | 6,869 |
| Vivían en los Municipios del Estado de México, Solo de la ZMVM | 6,902 | 6,236 |
| Vivían en el Municipio de Tizayuca | 41 | 13 |
| Población que Reporto Municipio de Residencia 5 Años Atrás de la ZMCM | 270,384 | 278,191 |

Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI: Microdatos del Censo de Población y Vivienda 2010, Encuesta Intercensal 2015.

Con relación a las personas que vivían cinco años atrás dentro de las delegaciones de la Ciudad de México, para los años 2010 y 2015 las demarcaciones Miguel Hidalgo, Gustavo A. Madero y Cuauhtémoc fueron las que albergaban a más del 60% de estas, lo más lógico es pensar que decidieron irse a vivir a Azcapotzalco, por la colindancia que tienen. Caso contrario son las delegaciones que se encuentran al sur de la ciudad como Coyoacán, Benito Juárez, Magdalena Contreras, Tlalpan, Xochimilco, Cuajimalpa y Tláhuac; las cuales aportan, entre todas, un promedio del 10% de individuos (ver Tabla 3).

En cuanto a los municipios del Estado de México pertenecientes a la ZMVM, en el año 2015 se reporta que Naucalpan de Juárez, Ecatepec de Morelos, Nezahualcóyotl y Cuautitlán tenían poco más del 50% de la población de Azcapotzalco en sus territorios. Es importante mencionar que estos dos últimos municipios en 2010 no aportaban población significativa, ya que se encuentran más alejados y contribuían con el 5.3% y 1.5% respectivamente; para 2015 su participación creció con el 10.1% y 9.7% de igual forma. El municipio de Tizayuca que es parte de la ZMVM reporto en 2010 una atracción de 13 personas y para el 2015 aumento a 41(ver Tabla 3).

Tabla 3. Población de Azcapotzalco que Radicaba 5 Años Atrás por Delegación y Municipio de la ZMVM, 2010 y 2015

| EIC 2015 | | | CPV 2010 | | |
|---|---------------------------------------|-------------------------|---|--|---------------------|
| Entidad o País de Residencia en Marzo de 2010 | Municipio de Residencia en Marzo 2010 | Población | Entidad o país de Residencia en Junio de 2005 | Municipio de Residencia en Junio de 2005 | Población |
| Ciudad de México | Miguel Hidalgo | 2,683 | Ciudad de México | Gustavo A. Madero | 1,892 |
| | Gustavo A. Madero | 2,193 | | Miguel Hidalgo | 1,636 |
| | Cuauhtémoc | 1,781 | | Cuauhtémoc | 800 |
| | Álvaro Obregón | 607 | | Benito Juárez | 764 |
| | Iztapalapa | 426 | | Iztapalapa | 490 |
| | Venustiano Carranza | 347 | | Venustiano Carranza | 367 |
| | Coyoacán | 282 | | Coyoacán | 330 |
| | Benito Juárez | 273 | | Iztacalco | 289 |
| | La Magdalena Contreras | 222 | | Álvaro Obregón | 165 |
| | Tlalpan | 215 | | Tlalpan | 76 |
| | Iztacalco | 209 | | Cuajimalpa | 47 |
| | Xochimilco | 179 | | Magdalena Contreras | 13 |
| | Cuajimalpa de Morelos | 70 | | Total Ciudad de México | 6,869 |
| | Tláhuac | 58 | | Estado de México | Naucalpan de Juárez |
| Total Ciudad de México | 9,545 | Coacalco de Berriozábal | 847 | | |
| Estado de México | Naucalpan de Juárez | 1,174 | Tlalnepantla de Baz | | 814 |

| EIC 2015 | | | CPV 2010 | | |
|---|---------------------------------------|---------------|---|--|---------------|
| Entidad o País de Residencia en Marzo de 2010 | Municipio de Residencia en Marzo 2010 | Población | Entidad o país de Residencia en Junio de 2005 | Municipio de Residencia en Junio de 2005 | Población |
| | Ecatepec de Morelos | 1,024 | | Ecatepec de Morelos | 745 |
| | Nezahualcóyotl | 698 | | Ixtapaluca | 717 |
| | Cuautitlán | 669 | | Nicolás Romero | 400 |
| | Tlalnepantla de Baz | 568 | | Atizapán de Zaragoza | 379 |
| | Tultepec | 370 | | Cuautitlán Izcalli | 356 |
| | Tultitlán | 318 | | Nezahualcóyotl | 331 |
| | Ixtapaluca | 301 | | Zumpango | 189 |
| | Coacalco de Berriozábal | 271 | | Tultepec | 188 |
| | Huehuetoca | 262 | | Cuautitlán | 96 |
| | Tecámac | 242 | | Tecámac | 47 |
| | Atizapán de Zaragoza | 193 | | Chimalhuacán | 42 |
| | Nicolás Romero | 144 | | Axapusco | 38 |
| | Cuautitlán Izcalli | 139 | | Valle de Chalco Solidaridad | 30 |
| | Tezoyuca | 120 | | Huixquilucan | 27 |
| | Huixquilucan | 79 | | Teoloyucan | 26 |
| | Zumpango | 75 | | Tepotztlán | 21 |
| | Tepotztlán | 61 | | Melchor Ocampo | 20 |
| | Teotihuacán | 44 | | Tultitlán | 15 |
| | Chalco | 40 | | Chalco | 7 |
| | Chicoloapan | 21 | | Huehuetoca | 7 |
| | Teoloyucan | 21 | | Total Estado México | 6,236 |
| | Jilotzingo | 20 | Hidalgo | Tizayuca | 13 |
| | Valle de Chalco Solidaridad | 20 | | Total Hidalgo | 13 |
| | Chimalhuacán | 12 | | Total Municipios ZMCM | 13,118 |
| | Villa del Carbón | 11 | | | |
| | Apaxco | 5 | | | |
| | Total Estado México | 6,902 | | | |
| Hidalgo | Tizayuca | 41 | | | |
| | Total Hidalgo | 41 | | | |
| | Total Municipios ZMCM | 16,488 | | | |

Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI: Microdatos del Censo de Población y Vivienda 2010, Encuesta Intercensal 2015.

Para el 2015 el número total de personas en Azcapotzalco, que residían en otra delegación o municipio dentro de la ZMVM, en marzo de 2010 fue de 16,488. Para el reporte de 2010, las personas que vivían en junio de 2005 fueron 13,118; lo que se traduce en un crecimiento considerable del 25.7% y que comprueba la tendencia de crecimiento de la movilidad intrametropolitana hacia Azcapotzalco.

En la Tabla 4, se muestra el número de personas que llegaron después de cinco años a Azcapotzalco y que asisten o no a la escuela al momento de la entrevista, en este caso podemos observar que en 2015 se reportó que el 17.9% de las personas asistían a la escuela, caso similar en el 2010 que se obtuvo el porcentaje del 17.8%. Por lo que, poco más del 80% en ambos casos las personas ya no se encontraban estudiando, de estas personas, en promedio el 80% se encontraba laborando.

Tabla 4. Población de Azcapotzalco que Asiste a la Escuela y que Radicaba 5 Años Atrás en Alguna Delegación o Municipio de la ZMVM, 2010 y 2015

| Descripción | 2015 | 2010 |
|--|---------------|---------------|
| Asisten a la Escuela | 2,959 | 2,338 |
| No Asisten a la Escuela | 13,491 | 10,583 |
| No Especificado | 38 | 197 |
| Población Total Municipios ZMCM¹ | 16,488 | 13,118 |

Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI: Microdatos del Censo de Población y Vivienda 2010, Encuesta Intercensal 2015.

1/ No se considera a la población que radicaba 5 Años atrás en la Delegación Azcapotzalco.

Los microdatos de la EIC 2015 nos indican que de estas 2,959 personas que radicaban en otra delegación o municipio de la ZMVM; el 37.2% también laboran, es decir el 1,102 personas de las cuales 52.4% tienen su lugar de trabajo en las delegaciones Azcapotzalco y Miguel Hidalgo. El otro 47.6% lo concentran 10 delegaciones o municipios incluyendo el dato de “No especificado de Entidad y Municipio” ya que nos dice el cruce de los datos que si estudian y trabajan pero no se sabe en qué municipio laboran (ver Tabla 5).

Para las personas que no asisten a la escuela, el 79.2% labora en algún municipio de la ZMVM, es decir 10,681 individuos. De igual forma que los estudiantes que estudian y trabajan, el 50.6% de los lugares de trabajo se

encuentran en las demarcaciones de Azcapotzalco y Miguel Hidalgo, tomando en consideración el dato de “No especificado de Entidad y Municipio” por las consideraciones descritas en el párrafo anterior, (ver Tabla 5).

Tabla 5. Población de Azcapotzalco que Asiste a la Escuela, Trabaja y que Radicaba 5 Años Atrás en Alguna Delegación o Municipio de la ZMVM, 2010 y 2015

| Municipio de Trabajo ZMVM | Población ¹ | Porcentaje de Participación |
|--|------------------------|-----------------------------|
| Azcapotzalco | 328 | 29.8% |
| Miguel Hidalgo | 249 | 22.6% |
| Benito Juárez | 140 | 12.7% |
| Cuauhtémoc | 122 | 11.1% |
| Naucalpan de Juárez | 68 | 6.2% |
| Gustavo A. Madero | 54 | 4.9% |
| Nezahualcóyotl | 54 | 4.9% |
| Atizapán de Zaragoza | 38 | 3.4% |
| No especificado de Entidad y Municipio | 15 | 1.4% |
| Venustiano Carranza | 13 | 1.2% |
| Coacalco de Berriozábal | 11 | 1.0% |
| Álvaro Obregón | 5 | 0.5% |
| Apaxco | 5 | 0.5% |
| Total Estudian y Trabajan | 1,102 | 100.0% |
| Azcapotzalco | 3,136 | 29.4% |
| Miguel Hidalgo | 2,269 | 21.2% |
| Cuauhtémoc | 1,470 | 13.8% |
| Gustavo A. Madero | 745 | 7.0% |
| Naucalpan de Juárez | 526 | 4.9% |
| Benito Juárez | 431 | 4.0% |
| Cuajimalpa | 333 | 3.1% |
| Tlalnepantla de Baz | 318 | 3.0% |
| Coyoacán | 317 | 3.0% |
| Álvaro Obregón | 229 | 2.1% |
| No especificado de Entidad y Municipio | 205 | 1.9% |
| Venustiano Carranza | 196 | 1.8% |
| Ecatepec de Morelos | 101 | 0.9% |
| Cuautitlán | 95 | 0.9% |
| Tlalpan | 89 | 0.8% |
| Huixquilucan | 74 | 0.7% |
| Iztapalapa | 57 | 0.5% |
| Nezahualcóyotl | 55 | 0.5% |
| Xochimilco | 35 | 0.3% |
| Total No Estudian y Trabajan | 10,681 | 100.0% |

| Municipio de Trabajo ZMVM | Población ¹ | Porcentaje de Participación |
|------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Azcapotzalco | 27 | 71.1% |
| Miguel Hidalgo | 11 | 28.9% |
| Total No Especificado | 38 | 100.0% |

Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI: Microdatos del Censo de Población y Vivienda 2010, Encuesta Intercensal 2015.

1/ No se consideran los datos en blanco o sin información.

Nota: No se considera a la población que radicaba 5 Años atrás en la Delegación Azcapotzalco.

A continuación mostraré algunos resultados de los cruces de información, para poder identificar los factores más importantes que hicieron que las personas de la ZMVM se fueran a vivir a Azcapotzalco, estas variables serán por motivos de asistencia escolar, por motivos de trabajo y situación conyugal. Además, las primeras dos variables, las correlaciono con los territorios de Azcapotzalco y las delegaciones (Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero y Miguel Hidalgo) de la Ciudad de México, y los municipios (Naucalpan de Juárez y Tlalnepantla de Baz) ya que son colindantes a esta demarcación.

Considero los cruces de los resultados de las preguntas que hacen referencia a estas variables al momento de realizar la encuesta, con el municipio de residencia en que tenían en marzo de 2010 para la EIC 2015 y lo mismo con el CPV 2010, a diferencia que el municipio de residencia cinco años atrás es en junio de 2005.

En la Tabla 6, se puede observar el número de personas que asisten a la escuela y vivían en Azcapotzalco, durante la EIC 2015, y en el que su municipio de residencia en marzo de 2010 fue otro diferente, nos dice por ejemplo: 155 personas que vivían en Naucalpan de Juárez (nivel más alto de personas), asisten a la escuela en Azcapotzalco mismo lugar donde ahora radican, esta misma situación pasa con los que vivían en Miguel Hidalgo, 138 personas asisten a la escuela en Azcapotzalco. Esta situación no se da para los que vivían en Ecatepec de Morelos, en donde su lugar de mayor asistencia escolar se encuentra en la Delegación Cuauhtémoc, se puede inferir, en este caso, que las personas decidieron radicar en Azcapotzalco para estar más cerca de su escuela, la cual se encuentra en Cuauhtémoc. Se observan casos un poco más drásticos, en donde la población

vivía más lejos, por ejemplo, 113 personas que vivían en Álvaro Obregón, su lugar de asistencia escolar se encuentra en la misma Delegación Azcapotzalco que es donde residen al momento de la encuesta, mismo casos de lugares más lejanos, como Ixtapaluca con 72 personas, Magdalena Contreras con 70, Tepotzotlán con 61, Xochimilco con 53 y así sucesivamente. Cabe mencionar que la información no se encuentra a este nivel de detalle para el CPV 2010.

Tabla 6. Población de Azcapotzalco que Asiste a la Escuela en Delegaciones y Municipios Colindantes, Que Radicaba Cinco Años Antes en Otra Delegación o Municipio de la ZMVM, 2015

| Municipio de residencia en Marzo 2010 | Azcapotzalco | Cuauhtémoc | Gustavo A. Madero | Miguel Hidalgo | Naucalpan de Juárez | Tlalnepantla de Baz | Total Personas |
|---------------------------------------|--------------|------------|-------------------|----------------|---------------------|---------------------|----------------|
| Naucalpan de Juárez | 155 | 12 | - | 26 | 103 | 34 | 330 |
| Cuauhtémoc | 51 | 90 | 75 | 64 | - | 21 | 301 |
| Miguel Hidalgo | 138 | 31 | 24 | 38 | 22 | - | 253 |
| Gustavo A. Madero | 53 | - | 95 | 35 | - | - | 183 |
| Ecatepec de Morelos | 12 | 130 | - | 15 | 10 | - | 167 |
| Álvaro Obregón | 113 | - | - | 14 | 15 | - | 142 |
| Ixtapaluca | - | - | - | 72 | 27 | - | 99 |
| Nezahualcóyotl | 40 | 15 | 27 | - | 14 | - | 96 |
| Cuautitlán | 34 | - | - | 15 | - | 34 | 83 |
| La Magdalena Contreras | - | - | - | 70 | - | - | 70 |
| Tepotzotlán | 61 | - | - | - | - | - | 61 |
| Benito Juárez | 22 | - | - | 13 | 20 | - | 55 |
| Xochimilco | 53 | - | - | - | - | - | 53 |
| Tecámac | 29 | - | - | 14 | - | - | 43 |
| Tlalnepantla de Baz | 5 | 30 | - | - | - | - | 35 |
| Coacalco de Berriozábal | 11 | - | - | 12 | - | - | 23 |
| Tultitlán | 11 | - | - | 11 | - | - | 22 |
| Chalco | 21 | - | - | - | - | - | 21 |
| Chicoloapan | 21 | - | - | - | - | - | 21 |
| Teoloyucan | - | - | 21 | - | - | - | 21 |
| Venustiano Carranza | 10 | - | - | 10 | - | - | 20 |
| Iztacalco | - | - | 15 | - | - | - | 15 |
| Tultepec | - | - | - | - | - | 15 | 15 |

| Municipio de residencia en Marzo 2010 | Azcapotzalco | Cuauhtémoc | Gustavo A. Madero | Miguel Hidalgo | Naucalpan de Juárez | Tlalnepantla de Baz | Total Personas |
|---------------------------------------|--------------|------------|-------------------|----------------|---------------------|---------------------|----------------|
| Iztapalapa | 14 | - | - | - | - | - | 14 |
| Tlalpan | 14 | - | - | - | - | - | 14 |
| Coyoacán | - | 13 | - | - | - | - | 13 |
| Nicolás Romero | - | 13 | - | - | - | - | 13 |
| Tláhuac | 11 | - | - | - | - | - | 11 |
| Villa del Carbón | 11 | - | - | - | - | - | 11 |
| Cuautitlán Izcalli | - | - | - | 10 | - | - | 10 |
| Apaxco | 5 | - | - | - | - | - | 5 |
| Total General | 895 | 334 | 257 | 419 | 211 | 104 | 2,220 |

Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI: Microdatos de la Encuesta Intercensal 2015.

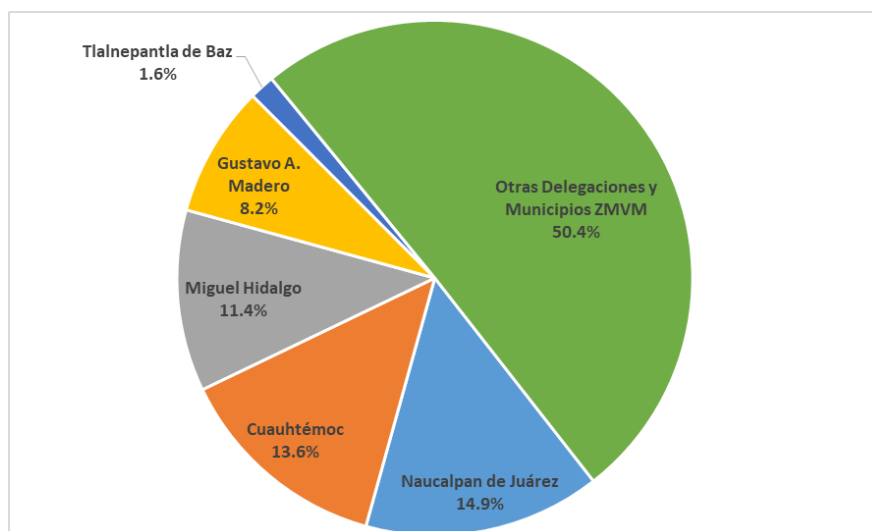
1/ No se consideran los datos en blanco o sin información. Tampoco información de No Especificado, el cual se obtuvo un valor de 739 personas.

Nota: No se considera a la población que radicaba 5 Años atrás en la Delegación Azcapotzalco.

En el Gráfico 11, se puede apreciar que de 2,220 personas de Azcapotzalco que anteriormente vivían en otra delegación o municipio en marzo de 2010, el 49.6% radicaban en las cinco demarcaciones que colindan con Azcapotzalco, además que su lugar en donde se encuentra la escuela en donde estudian, está en estas mismas delegaciones y municipios, contando la Delegación Azcapotzalco. Dado lo anterior, se puede deducir, que la variable del lugar de estudio, influye en poco más del 50% para que los habitantes hayan cambiado de residencia en los últimos cinco años, ya que los lugares de estudio se encuentran, en su mayoría, cercanos a Azcapotzalco. Los datos se pueden observar con más detalle en la tabla anterior.

Los datos de la EIC 2015 muestran, que del número de personas que radicaba cinco años atrás fuera de la Delegación Azcapotzalco y vivían en otra delegación o municipio de la ZMVM (16,488 personas), se desprende el dato del municipio en el que laboran en la fecha de la encuesta, es decir, 11,974 personas laboraban en Azcapotzalco, así como, en otro municipio. De estas 9,323 laboran en Azcapotzalco o en otra delegación o municipio colindante a esta demarcación.

Gráfico 11. Población de Azcapotzalco que Asiste a la Escuela en Delegaciones y Municipios Colindantes, Que Radicaba Cinco Años Antes en Otra Delegación o Municipio de la ZMVM, 2015



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI: Microdatos de la Encuesta Intercensal 2015.

1/ No se consideran los datos en blanco o sin información. Tampoco información de No Especificado, el cual se obtuvo un valor de 739 personas.

Nota: No se considera a la población que radicaba 5 Años atrás en la Delegación Azcapotzalco.

En la Tabla 7, observamos que 1,869 personas que viven en Azcapotzalco y anteriormente radicaban en la Delegación Miguel Hidalgo trabajan en Azcapotzalco o en alguna de las delegaciones y municipios colindantes a este territorio, Miguel Hidalgo es la demarcación que más aporta, en número de personas, en cuanto al lugar donde se trabaja. Seguido de la delegación Gustavo A. Madero con 1,211 personas, Cuauhtémoc con 997, el municipio de Naucalpan de Juárez con 663 y Tlalnepantla de Baz con 4.1%. En conjunto estas cinco demarcaciones suman el 55.2% de los lugares de trabajo (ver Gráfico 12), siendo así, se puede deducir, que la variable de trabajo, influye en menos del 50% para que los habitantes hayan cambiado de residencia en los últimos cinco años. Ya que los lugares de trabajo se encuentran, en su mayoría, cercanos a Azcapotzalco.

Datos del CPV 2010 indican que el comportamiento se diferenció en menor magnitud con relación al 2015, ya que en conjunto las mismas cinco demarcaciones suman el 45.5% de los lugares de trabajo en la misma zona norte de la ciudad, en

este caso la variable de trabajo influye en un 54.5% para que los habitantes hayan cambiado de residencia del 2005 al 2010 hacia Azcapotzalco (ver Gráfico 13).

Tabla 7. Población de Azcapotzalco que Asiste a Trabajar en Delegaciones y Municipios Colindantes, Que Radicaba Cinco Años Antes en Otra Delegación o Municipio de la ZMVM, 2015

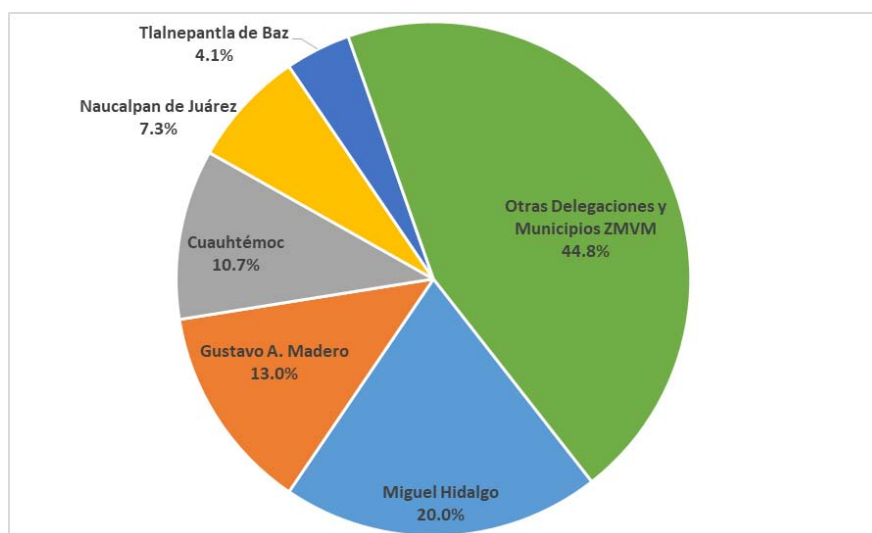
| Municipio de residencia en Marzo 2010 | Azcapotzalco | Miguel Hidalgo | Cuauhtémoc | Gustavo A. Madero | Naucalpan de Juárez | Tlalnepantla de Baz | Total Personas |
|---------------------------------------|--------------|----------------|------------|-------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| Miguel Hidalgo | 331 | 1,105 | 194 | 156 | 68 | 15 | 1,869 |
| Gustavo A. Madero | 492 | 234 | 170 | 280 | 35 | - | 1,211 |
| Cuauhtémoc | 417 | 166 | 229 | 126 | 30 | 29 | 997 |
| Naucalpan de Juárez | 307 | 46 | 10 | 66 | 254 | - | 683 |
| Ecatepec de Morelos | 318 | 46 | 60 | 26 | 36 | - | 486 |
| Cuautitlán | 230 | 75 | 63 | 40 | - | - | 408 |
| Tlalnepantla de Baz | 104 | 122 | 108 | 26 | 12 | 12 | 384 |
| Nezahualcóyotl | 120 | 36 | 152 | - | 11 | 40 | 359 |
| Tultepec | 203 | - | 75 | - | - | 15 | 293 |
| Álvaro Obregón | 79 | 54 | 83 | - | 19 | 5 | 240 |
| Venustiano Carranza | 106 | 42 | 38 | - | 40 | 10 | 236 |
| Tlalpan | 40 | 22 | 76 | - | 36 | - | 174 |
| Tultitlán | 25 | 30 | 81 | - | 36 | - | 172 |
| Benito Juárez | - | 134 | 37 | - | - | - | 171 |
| Iztapalapa | 29 | 43 | 96 | - | - | - | 168 |
| Tecámac | 76 | 15 | 50 | - | - | 10 | 151 |
| Coacalco de Berriozábal | 26 | 83 | 11 | - | - | 26 | 146 |
| Iztacalco | 52 | 27 | - | 15 | - | 30 | 124 |
| Coyoacán | 31 | 21 | 26 | 25 | - | 11 | 114 |
| Huehuetoca | 5 | 80 | - | - | - | 17 | 102 |
| Atizapán de Zaragoza | - | 33 | - | 27 | 17 | 17 | 94 |
| Xochimilco | 83 | - | - | - | - | - | 83 |
| Huixquilucan | 79 | - | - | - | - | - | 79 |
| Nicolás Romero | 35 | - | - | - | - | 43 | 78 |
| Ixtapaluca | 37 | - | 11 | - | - | 23 | 71 |

| Municipio de residencia en Marzo 2010 | Azcapotzalco | Miguel Hidalgo | Cauhtémoc | Gustavo A. Madero | Naucalpan de Juárez | Tlalnepantla de Baz | Total Personas |
|---------------------------------------|--------------|----------------|--------------|-------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| La Magdalena Contreras | 67 | - | - | - | - | - | 67 |
| Zumpango | - | 52 | - | 12 | - | - | 64 |
| Tláhuac | 21 | 37 | - | - | - | - | 58 |
| Cuautitlán Izcalli | 14 | 26 | 10 | - | - | - | 50 |
| Teotihuacán | 44 | - | - | - | - | - | 44 |
| Cuajimalpa de Morelos | 29 | - | - | - | - | - | 29 |
| Tizayuca | 11 | - | - | - | - | 15 | 26 |
| Teoloyucan | 21 | - | - | - | - | - | 21 |
| Jilotzingo | 20 | - | - | - | - | - | 20 |
| Valle de Chalco Solidaridad | 20 | - | - | - | - | - | 20 |
| Chalco | 19 | - | - | - | - | - | 19 |
| Chimalhuacán | - | - | 12 | - | - | - | 12 |
| Total General | 3,491 | 2,529 | 1,592 | 799 | 594 | 318 | 9,323 |

Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI: Microdatos de la Encuesta Intercensal 2015.

Nota: No se consideran los datos en blanco o sin información. No se considera a la población que radicaba 5 Años atrás en la Delegación Azcapotzalco.

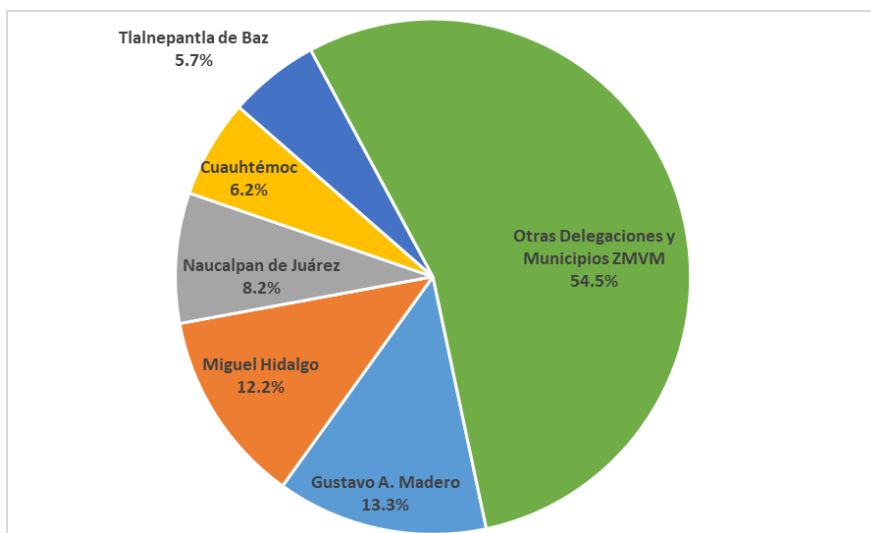
Gráfico 12. Población de Azcapotzalco que Asiste a Trabajar en Delegaciones y Municipios Colindantes, Que Radicaba Cinco Años Antes en Otra Delegación o Municipio de la ZMVM, 2015 (Estructura Porcentual)



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI: Microdatos de la Encuesta Intercensal 2015.

Nota: No se consideran los datos en blanco o sin información. No se considera a la población que radicaba 5 Años atrás en la Delegación Azcapotzalco.

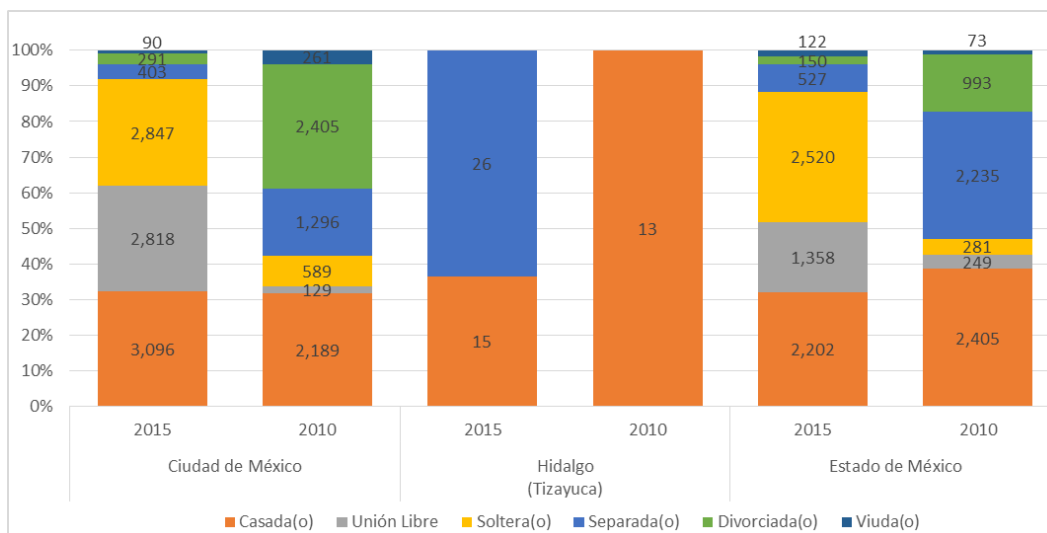
Gráfico 13. Población de Azcapotzalco que Asiste a la Trabajar en Delegaciones y Municipios Colindantes, Que Radicaba Cinco Años Antes en Otra Delegación o Municipio de la ZMVM, 2010 (Estructura Porcentual)



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI: Microdatos del Censo de Población y Vivienda 2010. Nota: No se consideran los datos en blanco o sin información. No se considera a la población que radicaba 5 Años atrás en la Delegación Azcapotzalco.

Con relación a la situación conyugal que tienen las personas que habitan en Azcapotzalco y que cinco años atrás vivían en otra delegación de la Ciudad de México, el Gráfico 14, muestra que para el 2010, el 33.7% de las personas se encontraban casadas o en unión libre, el 8.6% eran solteros y el 57.7% se encontraban separados, divorciados o viudos, situación que cambia totalmente para el año 2015, en donde los datos indican que el 62% de las personas se encontraban casadas o en unión libre, cabe destacar que el 29.8% se encontraban solteros y el 8.3% se encontraban separados, divorciados o viudos. Para el caso de las personas que vivían en Tizayuca, en 2010 todos eran casados y para el 2015 más del 60% eran separados. Para las personas que vivían en el Estado de México la situación es similar de los que llegaron de la Ciudad, en 2010 el 42.6% eran casado o en unión libre, en 2015 fueron el 51.6% en esta misma situación conyugal. Es de importancia mencionar que un gran porcentaje de personas que llegaron de otras delegaciones o municipios estaban solteras en 2015, no así en 2010.

Gráfico 14. Situación Conyugal de la Población de Azcapotzalco que Radicaba Cinco Años Antes en Otra Delegación o Municipio de la ZMVM, EIC 2015 y CPV 2010



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI: Microdatos del Censo de Población y Vivienda 2010, Encuesta Intercensal 2015.

Se puede concluir de las primeras dos variables, educación y empleo, que de acuerdo a los datos arrojados del EIC 2015 y el CPV 2010, influyen en un 50% para que los habitantes, que se encontraban radicando anteriormente en otra delegación o municipio dentro de la ZMVM, hayan cambiado su residencia hacia la Delegación Azcapotzalco. Ya que los datos reflejan que los lugares de escuela y trabajo de las personas que radicaban en otra delegación o municipio colindantes a Azcapotzalco, se encuentran en estas mismas demarcaciones más la delegación del caso de estudio.

En cuanto a la variable de situación conyugal, los resultados arrojan que más personas solteras se fueron a vivir a Azcapotzalco, por diferentes factores como el empleo que ofrece la delegación a la población de entre 15 y 65 años.

1.3.2.2 Movilidad Intrametropolitana Azcapotzalco - Dirección Municipios y Delegaciones de la ZMVM.

Como se vio anteriormente las personas que llegaron a radicar en la Delegación Azcapotzalco, fueron para 2015; 9,545 personas que vivían en otra Delegación en

la Ciudad de México; 6,902 que vivían en los municipios del Estado de México solo de la ZMVM y 41 personas que vivían en el Municipio de Tizayuca⁴¹, sumando en total 16,488 individuos que radicaban en marzo de 2010 en otra delegación o municipio dentro de la ZMVM.

Los datos del CPV 2010 mostraron el número de personas que radicaban en otra delegación o municipio dentro de la ZMVM, el cual ascendió a 13,118. Estos datos demuestran que hubo un incremento considerable del 25.7%, de las personas que se fueron a vivir a Azcapotzalco en un periodo de 5 años.

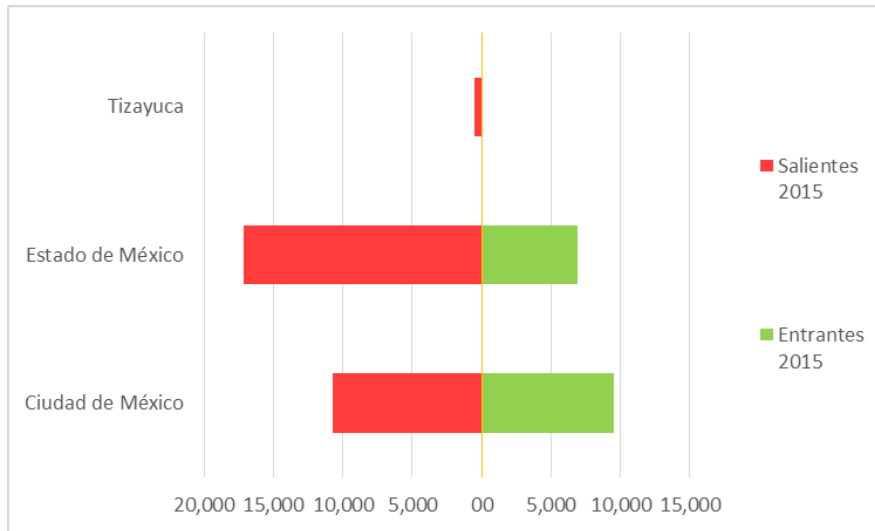
Pero también, existe la contraparte de esta movilidad intrametropolitana hacia Azcapotzalco, las personas que decidieron salir de esta demarcación para radicar en otro municipio, particularmente veremos estos cambios de residencia de las delegaciones y municipios que pertenecen a la ZMVM.

En el Gráfico 15, lado izquierdo, se muestran las personas que en 2015 reportaron que vivían en otra delegación de la Ciudad de México las cuales ascendían a 10,702, a su vez, 17,179 personas vivían en 2015 en otro municipio del Estado de México que son parte de la ZMVM y por último 473 personas que vivían en 2015 en Tizayuca, todas estas personas cuya residencia 5 años antes fue Azcapotzalco, es decir, en marzo de 2010 vivían en esta demarcación. Al mismo tiempo se muestra el dato positivo de personas que llegaron a vivir a Azcapotzalco, cuya residencia 5 años antes fue otra delegación o municipio dentro de la ZMVM.

Estos mismos datos se informan en el Gráfico 16, para el CPV 2010, en el cual se observa que salieron más personas de las que entraron, situación que se va revirtiendo para el 2015.

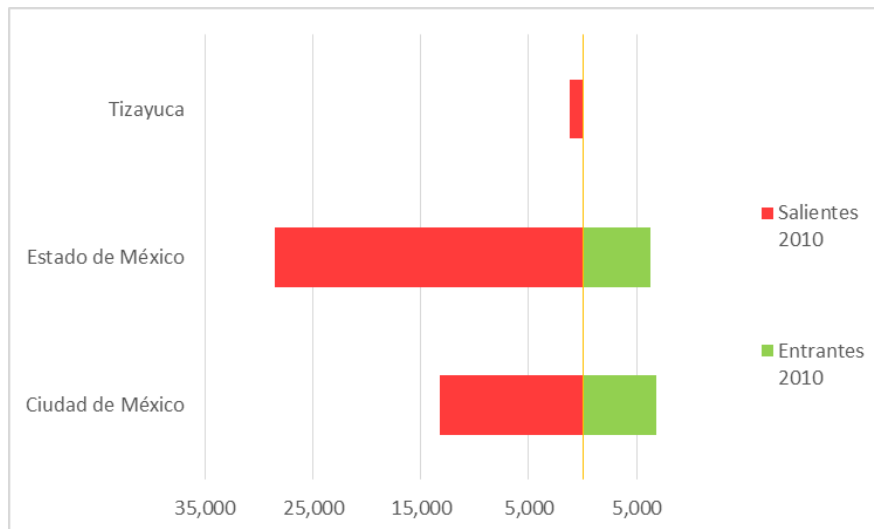
Para el año 2015, salieron de la Delegación Azcapotzalco 28,354 personas y entraron 16,448 dejando un saldo negativo de 11,886. Así mismo, para el año 2010 salieron 43,026 personas y entraron 13,118, dejando un saldo negativo de 29,908.

**Gráfico 15. Movilidad Intrametropolitana Azcapotzalco
Saldo Migratorio EIC 2015**



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI: Microdatos de la Encuesta Intercensal 2015.

**Gráfico 16. Movilidad Intrametropolitana Azcapotzalco
Saldo Migratorio CPV 2010**



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI: Microdatos del Censo de Población y Vivienda 2010.

Es importante observar como el número de personas que salen de la delegación Azcapotzalco va decreciendo y sin embargo, más personas de otros lugares van llegando a la demarcación por diferentes factores, entre ellos por los desarrollos inmobiliarios que se han construido durante las últimas administraciones y que solo personas de alto ingreso pueden entrar o comprar un lugar ofrecido por

este tipo de mercado. Un efecto social de esta movilidad se verá en el siguiente punto.

1.4 Impactos Sociales de la Migración Hacia la Delegación Azcapotzalco.

En Azcapotzalco el fenómeno del cambio social por la llegada de nuevo pobladores alude al concepto de gentrificación¹¹. La gentrificación es un proceso de desplazamiento de los colonos originales y llegada de nuevos pobladores de diferente nivel socioeconómico (Pacione, en Sobrino 2016). Estos nuevos pobladores arriban por movilidad residencial o inmigración, y conducen al cambio socio espacial del vecindario (Bluestone; Latham en Sobrino, 2016).

La gentrificación puede ser descendente, si se trata de la llegada de grupos sociales de menor nivel socioeconómico. Las consecuencias de la gentrificación descendente son el deterioro del vecindario, menor atención del gobierno local, viviendas abandonadas e incremento en los niveles de inseguridad. En cuanto a la gentrificación ascendente, produce mejoramiento en la imagen urbana del área intervenida, aumento en la recaudación de impuesto predial e incremento en la densidad de población. Ambos procesos pueden ocurrir de manera simultánea en distintas áreas de las ciudades, y coadyuvan para atenuar la segregación; es decir, vecindarios en donde residen grupos socioeconómicos con características similares (Sobrino 2016).

A continuación se muestra un ejercicio para la Delegación Azcapotzalco, de acuerdo a una propuesta metodológica cuantitativa para su estudio realizada por Jaime Sobrino. Para este ejercicio, se toma información de los microdatos provenientes del Censo de Población y Vivienda 2010 (CPV 2010) y de la Encuesta Intercensal 2015 (EIC 2015), información referente a características

¹¹ El término gentrificación surge a raíz de los trabajos de la socióloga británica Ruth Glass sobre el barrio de Islington en Londres. En estos se utilizó este término comparando el proceso de renovación de ciertos sectores de la capital británica en la década de los sesenta del siglo XX con un viejo hábito propio de la gentry, la clase media-alta inglesa de las áreas rurales que solían mantener una vivienda en la ciudad además de su residencia en el campo. (GLASS Ruth. London: aspects of change. London: MacGibbon & Kee, 1964).

socioeconómicas de las personas que tuvieron migración interna, así como, de movilidad intrametropolitana.

Dicha metodología, propuesta por Sobrino, la replicó para Azcapotzalco. Para el año 2010, en Azcapotzalco, perteneciente a la ciudad central, arribó una proporción más allá de la esperada de población con alto y muy alto nivel socioeconómico, y procedente tanto de otras partes de la Ciudad de México (nuevos colonos) como de otras partes del país (inmigrantes), al mismo tiempo, se observó la llegada, de población de bajo nivel de ingreso lo que hace pensar que posiblemente ocurrió a la vez una gentrificación ascendente y otra descendente. Para el año 2015 se observa que arribó una proporción más alta de personas con nivel medio alto y alto, es de considerarse que el 32.2% de las personas residentes de la delegación, se encontraban en el nivel medio de ingreso. Por su parte, las personas que llegaron de otro lugar dentro de la misma Ciudad y fuera de ella, en promedio el 36.9% tenían ingresos medio altos, esta misma situación se observa para los niveles altos y muy altos, por lo que la delegación en 2015 tuvo potencial de gentrificación ascendente (ver Tabla 8).

La distribución porcentual de la población ocupada se divide en tres categorías: residentes, nuevos colonos e inmigrantes, y siete niveles salariales mensuales: muy bajo (ingreso mensual de 1 a 1,500 pesos); bajo (1,501 a 2,500); medio bajo (2,501 a 3,750); medio (3,751 a 6,250); medio alto (6,251 a 12,000); alto (12,001 a 25,000) y muy alto (25,000 y más). Estos rangos de ingreso se elaboraron a partir del valor mediano, el cual se ubicó en 5 mil pesos mensuales para 2010 y se toma el mismo valor medio para realizar la comparación con respecto al 2015.

Las celdas que aparecen sombreadas representan porcentajes que van más allá de lo esperado. Para el año 2010, en Azcapotzalco, perteneciente a la ciudad central, arribó una proporción más allá de la esperada de población con alto y muy alto nivel socioeconómico, y procedente tanto de otras partes de la Ciudad de México (nuevos colonos) como de otras partes del país (inmigrantes), al mismo tiempo, se observó la llegada, de población de bajo nivel de ingreso lo que hace pensar que posiblemente ocurrió a la vez una gentrificación ascendente y otra

descendente. Para el año 2015 se observa que arriba una proporción más alta de personas con nivel medio alto y alto, es de considerarse que el 32.2% de las personas residentes de la delegación, se encontraban en el nivel medio de ingreso. Por su parte, las personas que llegaron de otro lugar dentro de la misma Ciudad y fuera de ella, en promedio el 36.9% tenían ingresos medio altos, esta misma situación se observa para los niveles altos y muy altos, por lo que la delegación en 2015 tuvo potencial de gentrificación ascendente (ver Tabla 8).

Tabla 8. Distribución Porcentual de la Población Ocupada por Niveles de Ingreso Según Tipo de Pobladores en la Delegación Azcapotzalco, 2010 y 2015

| Azcapotzalco 2010 | | | | Azcapotzalco 2015 | | | |
|-------------------|------------|----------------|-------------|-------------------|------------|----------------|-------------|
| Nivel de Ingreso | Residentes | Nuevos Colonos | Inmigrantes | Nivel de Ingreso | Residentes | Nuevos Colonos | Inmigrantes |
| Muy Alto | 3.5% | 5.8% | 5.7% | Muy Alto | 3.0% | 4.0% | 6.1% |
| Alto | 10.2% | 16.9% | 15.3% | Alto | 12.0% | 20.8% | 19.8% |
| Medio Alto | 23.7% | 20.2% | 27.9% | Medio Alto | 28.3% | 43.2% | 30.5% |
| Medio | 32.1% | 27.3% | 23.1% | Medio | 32.2% | 16.6% | 26.5% |
| Medio Bajo | 16.7% | 15.0% | 22.4% | Medio Bajo | 13.2% | 9.1% | 10.4% |
| Bajo | 9.2% | 7.7% | 5.2% | Bajo | 7.9% | 3.2% | 3.8% |
| Muy Bajo | 4.7% | 7.1% | 0.4% | Muy Bajo | 3.4% | 3.0% | 2.8% |

Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI: Microdatos del Censo de Población y Vivienda 2010, Encuesta Intercensal 2015.

Con la Delegación Azcapotzalco vimos en el ejercicio anterior, que “brinda elementos para interpretar el potencial proceso de gentrificación en la Ciudad de México, que se caracterizó por ocurrir principalmente a partir de la movilidad residencial, es decir de nuevos colonos, y de corte ascendente o llegada de familias de mayor nivel socioeconómico en relación con las familias residentes” (Sobrino, 2016).

Capítulo 2. La Vivienda en Azcapotzalco.

Este segundo capítulo habla del comportamiento que ha tenido el mercado de vivienda en la Delegación Azcapotzalco desde las primeras unidades habitacionales hasta este nuevo boom inmobiliario de edificios verticales, que han tenido un crecimiento exorbitante durante las últimas dos administraciones de jefaturas de gobierno de la Ciudad de México.

El capítulo se encuentra dividido en dos secciones, la primera nos muestra la evolución que ha tenido la vivienda dentro de la demarcación, empezando por un antecedente histórico de las unidades habitacionales, especialmente la Unidad Habitacional el Rosario como principal construcción habitacional dentro de Azcapotzalco.

Posteriormente se analizan los datos de vivienda dentro del periodo de estudio, el cual abarca del 2007 al 2017, analizando los tipos de vivienda que se encuentran dentro del territorio, para después pasar, a lo que se está haciendo en materia de vivienda de interés social para personas de bajos recursos con relación a los financiamientos de vivienda económica y popular los cuales se trabajaran con los datos del Sistema Nacional de Información e Indicadores de vivienda (SNIIV 2.0) de la Comisión Nacional Vivienda (CONAVI) y datos del quinto informe de gobierno de la Ciudad de México.

En la segunda sección se realiza un análisis cuantitativo del crecimiento vertical del mercado inmobiliario, dentro de la Ciudad de México y de la Delegación Azcapotzalco durante las dos últimas administraciones, considerando el boom inmobiliario que ha existido durante este periodo, el cual se refleja en el crecimiento exponencial de vivienda vertical dentro de Azcapotzalco.

2.1 Evolución de la Vivienda en la Delegación de Azcapotzalco.

El derecho a la vivienda como parte fundamental de la habitabilidad en nuestro país tiene profundas raíces históricas. La Constitución de 1917, en su artículo 123, fracción XII, estableció la obligación de los patrones de proporcionar a sus

trabajadores viviendas cómodas e higiénicas. Citando lo que dice nuestra carta magna en dicho artículo: XII.- Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias, a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a estos, crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones. (Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, 2006)

Los gobiernos, en especial los locales, son los responsables de intervenir para lograr condiciones más equitativas de acceso al suelo, mayor sustentabilidad del desarrollo urbano, así como equidad en el acceso a la ciudad, y la forma de asignación de los costos y beneficios de su crecimiento y futuro. A partir de la entrada del modelo neoliberal en México no se ha realizado una adecuada implementación de oferta de vivienda, puesto que la apertura comercial ha llevado a que grandes capitales extranjeros se apropien del mercado inmobiliario.

En particular en la delegación Azcapotzalco ha sido afectada por la entrada de este modelo, ya que en esta demarcación se encuentra la zona industrial más importante de la Ciudad de México y su impacto fue el del cierre de varias empresas industriales, lo cual provocó que las personas que habitaban esta demarcación, que eran la mayoría trabajadores de dichas empresas, tuvieran que buscar otra opción para vivir.

2.1.1 Las primeras Unidades Habitacionales.

De 1930 a 1970 existió un rápido crecimiento de la población y por consecuencia se incrementó la superficie urbana. En el periodo de la segunda guerra mundial la demanda de materias primas creció, por lo que inició un esquema para unir los mercados industriales internos el cual permitió mantener una economía de sustitución de importaciones, cuya producción se propagó desde Azcapotzalco hacia Naucalpan y Tlalnepantla y así generar un sector industrial.

En el periodo de 1971 a 1985, en Azcapotzalco, nació la unidad habitacional el Rosario que permitió alojar una parte de la mano de obra masiva. Posteriormente fue llevada a cabo la construcción de equipamiento para la movilidad, en 1983 fue inaugurado el primer tramo de la línea 6 del metro de El Rosario a Instituto del Petróleo para consumarse en 1988; simultáneamente la línea 7 del metro fue construida de 1982 a 1988. Así como también el diseño y construcción del espacio público, resultó relevante y permitió el esparcimiento, por ejemplo en 1982 fue inaugurado el Parque Tezozómoc con 17,000m² (Hernández Camacho & Cantú Chapa, 2015).

En Azcapotzalco existen unidades habitacionales enormes que se construyeron desde hace varias décadas, como se mencionó, la Unidad Habitacional el Rosario es un condominio, en su mayoría horizontal, construida por el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT) a principios de los años setenta. Se ubica casi por mitad, en territorios de la delegación Azcapotzalco en la Ciudad de México y en el municipio de Tlalnepantla, en el Estado de México. Con una superficie de 230 hectáreas y 17,000 viviendas, fue durante muchos años, el desarrollo habitacional más grande de América Latina (Cervantes, Jorge Y Martínez José en Academia XXII, UNAM 2015).

En esta unidad habitacional existen diferentes tipos de vivienda y cuenta con diversos espacios públicos, a pesar de esto la integridad de la población no se dio como se esperaba. Factores como la administración interna, la apropiación e invasión de áreas comunes, el abandono y deterioro de instalaciones deportivas y de uso común, además del incremento de la inseguridad, que hacen que ciertas áreas resulten intransitables e inaccesibles (Cervantes Borja & Martínez Granados, 2015). Estas complicaciones han llegado a degradar esta unidad habitacional con una baja condición de habitabilidad, debido también a la llegada de nuevos habitantes con niveles económicos muy bajos.

Actualmente Azcapotzalco es una de las Delegaciones que en proporción, cuenta con un mayor número de unidades de este tipo, las que alcanzan una densidad promedio de 220 habitantes por hectárea (87,891 habitantes en 385 ha).

Las principales por su dimensión son: El Rosario y Unidad Cuitláhuac, así como la Unidad Presidente Madero en Ex Hacienda del Rosario, ISSFAM Las Armas en San Pedro Xalpa, San Pablo Xalpa y Ecológica en San Martín Xochinahuac, la Unidad Francisco Villa en Ex -Hacienda El Rosario o la unidad Las Trancas en Tezozómoc.

Los conjuntos de vivienda plurifamiliar se encuentran distribuidos principalmente en el centro poniente del territorio y cuentan con una antigüedad promedio de 40 años, iniciando su construcción como parte de programas de vivienda institucional, preferentemente sobre suelo barato y cercano a las fuentes de empleo.

Este modelo de generación de grandes espacios habitacionales plurifamiliares ha sido prácticamente sustituido por la edificación de pequeños conjuntos o edificios en condominio sobre antiguas casas en colonias como: Clavería, Santa Inés, Pasteros, Santiago Ahuizotla, San Pedro Xalpa y Santa María Malinalco. En la Delegación Azcapotzalco y de acuerdo al Programa General de Desarrollo Urbano del D.F. 2003, se encuentran un total de 274 unidades habitacionales que representan el 5.5% del total de la Ciudad de México, acumulando en ellas al 9.9% de la población que habita dichas unidades en el total de la entidad. (SEDUVI, 2008).

2.1.2 Tendencia Habitacional en Azcapotzalco 1970-2015.

En el tema de vivienda es importantes conocer la evolución que ha tenido a lo largo del tiempo, para poder identificar fenómenos, económicos, sociales o políticos que han sucedido y afectado a este sector directa o indirectamente.

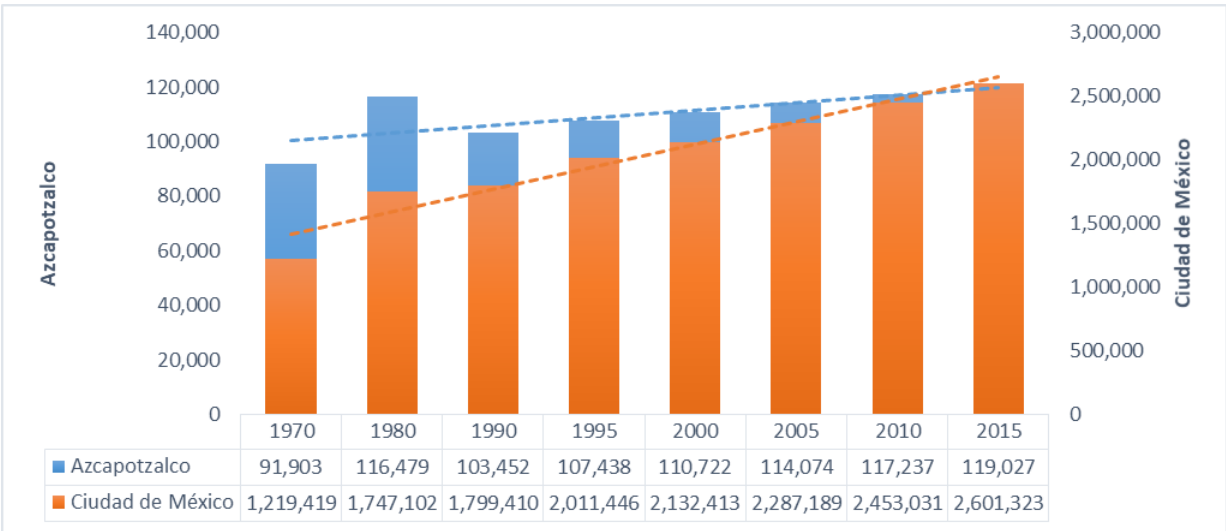
Dado lo anterior, los datos mostrados en el Gráfico 17 nos indica el comportamiento que ha tenido el parque habitacional durante el periodo de 1970 al 2015, para la Delegación Azcapotzalco en comparación con el crecimiento de número de viviendas de la Ciudad de México.

De 1970 a 1980 se obtuvo el mayor crecimiento de número de viviendas dentro de la Ciudad de México y Azcapotzalco llegando a tener el 3.7% y 2.4%

respectivamente, debido a que este periodo seguía la industrialización y se tenía la necesidad de construir más vivienda para los trabajadores. De 1980 a 1990 estas necesidades fueron decreciendo ya que estaba el proceso de transición de desindustrialización de la Ciudad de México, en donde los obreros tenían que buscar otro lugar para vivir cerca de las fábricas que se reubicaron en los municipios conurbados del Estado de México e incluso en regiones más alejadas a la ciudad.

De 1990 al 2015 se observa un crecimiento menos acelerado del número de viviendas para la Ciudad de México y para Azcapotzalco, esto se puede observar en la línea de tendencia de Azcapotzalco que es menos pronunciada que la de la Ciudad de México, la ciudad tuvo una tasa de crecimiento medio anual de 1.5% en este periodo, sin embargo Azcapotzalco tuvo una tasa media de 0.6%.

Gráfico 17. Parque Habitacional - Azcapotzalco vs Ciudad de México 1970 – 2015 (Número de Viviendas Particulares Habitadas)

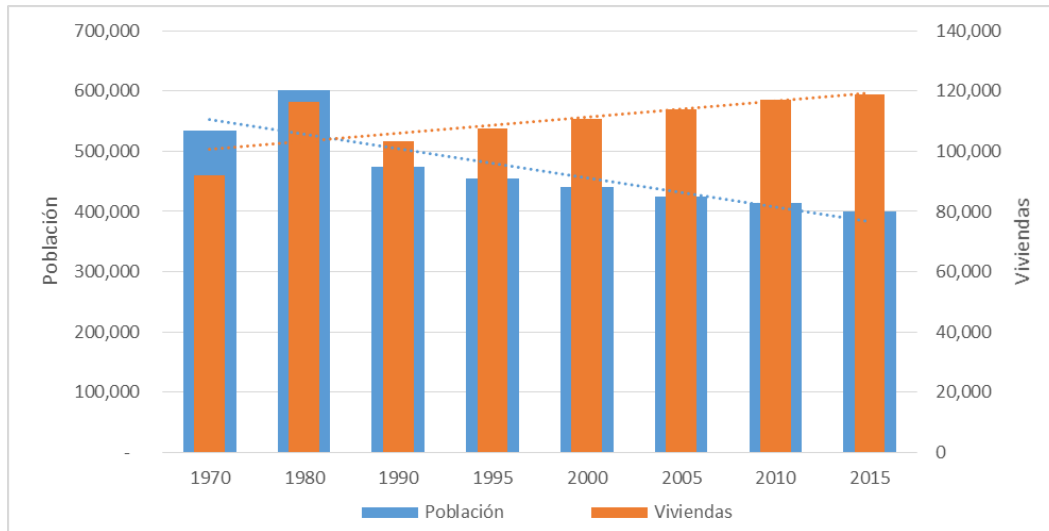


Fuente: Elaboración propia con datos de CONAVI, Sistema Nacional de Información de Indicadores de Vivienda SNIIV 2.0 y Encuesta Intercensal 2015.

En el Gráfico 18, se muestra el comparativo de población y vivienda para los años 1970 al 2015, de igual forma se observan los datos de 1970 a 1980, que tanto para la población y vivienda tuvieron un crecimiento similar, por lo que se comentó del periodo de industrialización. No obstante, de 1990 al 2015 estas dos variables tienen una relación negativa ya que la población va disminuyendo y las viviendas van aumentando, aunque estas últimas siguen creciendo pero a tasas más bajas,

sin embargo, existe un proceso de desaceleración del decrecimiento de la población, puesto que disminuye a tasas más bajas.

Gráfico 18. Población vs Viviendas en Azcapotzalco 1970 – 2015



Fuente: Elaboración propia con datos de CONAVI, Sistema Nacional de Información de Indicadores de Vivienda SNIIV 2.0, Encuesta Intercensal 2015 y Varios Censos.

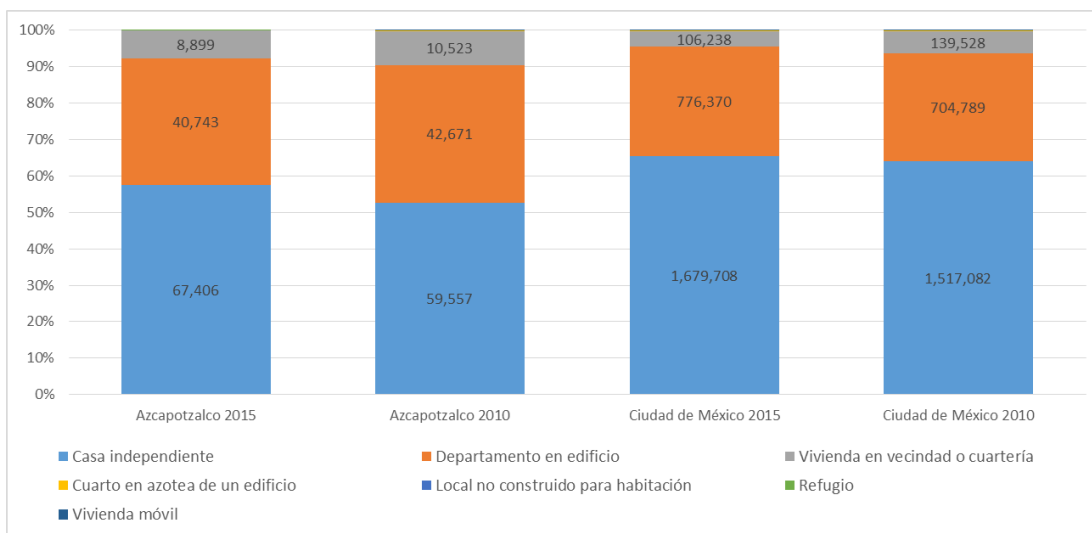
Nota: Solo se consideran viviendas particulares habitadas.

2.1.3 Tipos de Vivienda en Azcapotzalco.

De acuerdo al CPV 2010 y EIC 2015 realizan su clasificación de vivienda por casa independiente, departamento en edificio, vivienda en vecindad o cuartería, cuarto en azotea de un edificio, local no construido para habitación, refugio y vivienda móvil.

El total de viviendas particulares habitadas para Azcapotzalco, en 2010 ascendían a 117,237 de las cuales el 50.8% eran casas independientes para el 2015 este porcentaje subió a 56.6%, en cuanto a departamentos en edificios de 2010 a 2015 bajaron en 2.2 puntos porcentuales, caso contrario al total de la Ciudad de México el cual subió en 1.1% de esta clase de vivienda en este mismo periodo.

Gráfico 19. Clase de Vivienda Azcapotzalco y Ciudad de México 2010 y 2015 (Viviendas Particulares Habitadas)



Fuente: Elaboración propia con datos de CONAVI, Sistema Nacional de Información de Indicadores de Vivienda SNIIV 2.0.

Nota: No se toma en cuenta el valor de No Especificado

En Azcapotzalco, predomina la vivienda unifamiliar mezclada con comercios y servicios vecinales. Las colonias antiguas con vivienda unifamiliar y vecindades se ubican en la zona centro y suroeste de Azcapotzalco. Sus construcciones son de uno y dos niveles con comercio o servicios en planta baja y con 5 o más habitantes por lote. En estas zonas se presentan la mayoría de las viviendas deterioradas y las vecindades típicas como son los pueblos de San Pedro Xalpa y San Miguel Amantla, el Barrio San Marcos o la colonia Tezozómoc, entre otras.

Las colonias como Ex-Hacienda del Rosario, Un Hogar para cada Trabajador, Jardín Azpeitia, Euzkadi y Nueva Santa María, predominantemente unifamiliares se caracterizan por presentar subutilización y por la disminución del número de habitantes por vivienda; esto debido a que los hijos de los propietarios originales han formado nuevas familias y han emigrado hacia otros lugares del Ciudad de México y de la zona conurbada del Estado de México.

El fenómeno descrito origina una subutilización de la infraestructura y equipamiento destinados a atender estas colonias, particularmente en Clavería donde continúa la tendencia de cambio detectada desde el Programa 1997, en donde existe una construcción de viviendas plurifamiliares en los predios existentes (SEDUVI, 2008).

2.1.4 Vivienda de Interés Social Para la Población de Bajos Recursos.

La falta de vivienda y los problemas que se presentan en la mayoría de la población para tener acceso a esta, han puesto en la actualidad un gran debate del que se tienen que sacar diversas propuestas y conclusiones para los urbanistas, estas deben pensarse desde las diferentes disciplinas que engloban a esta profesión, como el urbanismo, la sociología, la arquitectura, la economía, la política entre otras, para encontrar un solución.

Como se vio anteriormente, las primeras unidades habitacionales en Azcapotzalco se crearon, entre otros factores, para la población obrera que trabajaba en la industria, sin embargo, en nuestros días el crecimiento urbano, los cambios de estructura poblacional, la apertura del mercado y los cambios en las administraciones de gobierno, han servido como estímulo para las desarrolladoras inmobiliarias en la construcción de vivienda a gran escala para su beneficio.

En las dos últimas administraciones de la Ciudad de México el financiamiento para la adquisición de una vivienda se concentró en la población que ganaba entre 350 y 750 VSMM. En la Tabla 9, se muestran los créditos que se otorgaron para la población de Azcapotzalco del 2007 al 2017 en total fueron 35,978 financiamientos, en donde la vivienda económica y popular que llegan a tener un valor de poco más de 486 mil pesos, teniendo una participación del 9.6% y 4.7% respectivamente del total de financiamientos a lo largo del periodo.

Es visible como en los últimos tres años, este tipo de vivienda reporto pocos financiamientos, los financiamientos que más se incrementaron fueron en los que

las viviendas tenían un valor entre 851 mil y 1,8 millones de pesos, considerada vivienda media.

Por su parte, el INFONAVIT, el INVI y la banca fueron los organismos que más dieron financiamientos (ver Tabla 10), la CONAVI aportó 1,109 del total de los financiamientos, los cuales son con subsidio, esta es la entidad que tiene la facultad de ofrecer subsidios para las personas de bajos recursos y además sean derechohabientes de INFONAVIT o FOVISSSTE que ganen menos de 6 mil 860.67 pesos al mes¹². En 7 años desde 2011 a 2017 esta entidad solo registro 30 financiamientos para Azcapotzalco.

Tabla 9. Número de Financiamientos 2007 - 2017 en Azcapotzalco Distribuido en Valor de la vivienda y Número de Acciones

| Valor Vivienda | Total | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|------------------|--------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 35,978 | 1,559 | 2,425 | 2,441 | 2,149 | 2,385 | 3,349 | 4,732 | 5,651 | 4,585 | 3,539 |
| Económica | 3,453 | 252 | 626 | 106 | 153 | 619 | 168 | 294 | 527 | 129 | 88 | 491 |
| Popular | 1,698 | | 3 | 1 | 25 | 468 | 472 | 198 | 415 | 47 | 25 | 44 |
| Tradicional | 3,178 | | | | 235 | 251 | 392 | 557 | 923 | 436 | 170 | 214 |
| Media | 9,798 | | | | 267 | 312 | 1,095 | 1,091 | 2,193 | 1,984 | 1,491 | 1,365 |
| Residencial | 2,679 | | | | 71 | 75 | 110 | 271 | 348 | 507 | 855 | 442 |
| Residencial Plus | 304 | | | | 3 | | 8 | 46 | 43 | 71 | 93 | 40 |
| No Disponible | 14,868 | 1,307 | 1,796 | 2,334 | 1,395 | 660 | 1,104 | 2,275 | 1,202 | 1,411 | 817 | 567 |

Fuente: CONAVI con información de las Entidades Financieras, datos 2007 – 2017

Tabla 10. Número de Financiamientos 2007 – 2017 en Azcapotzalco Distribuido por Organismo y Número de Acciones

| Organismo | Total | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Total | 35,978 | 1,559 | 2,425 | 2,441 | 2,149 | 2,385 | 3,349 | 4,732 | 5,651 | 4,585 | 3,539 | 3,163 |
| INFONAVIT | 13,636 | 63 | 456 | 492 | 579 | 979 | 2,356 | 2,244 | 1,450 | 2,301 | 1,292 | 1,424 |
| INVI | 7,051 | 914 | 959 | 1,433 | 1,126 | 988 | 566 | 470 | 567 | 28 | | |
| BANCA | 6,477 | | | | | | | 1,003 | 1,782 | 1,122 | 1,150 | 1,420 |
| FOVISSSTE | 4,192 | 170 | 216 | 280 | 269 | 205 | 401 | 421 | 745 | 639 | 632 | 214 |
| SHF | 2,051 | 20 | 25 | 27 | 6 | 10 | | 572 | 566 | 357 | 405 | 63 |
| CONAVI | 1,109 | 252 | 629 | 107 | 91 | 20 | 4 | 1 | | 2 | 3 | |

¹² Este monto se encontraba al momento de consultarlo el 12 de mayo de 2018 en:

<https://www.gob.mx/conavi/articulos/cinco-novedades-en-las-reglas-de-operacion-del-subsidio-para-vivienda-2018?idiom=es>

| Organismo | Total | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--------------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| FONHAPO | 863 | 49 | 1 | 40 | 61 | | | | 523 | 116 | 42 | 31 |
| LYFC | 208 | 80 | 78 | 50 | | | | | | | | |
| ISSFAM | 143 | 1 | | 1 | 1 | 106 | 5 | 12 | 4 | 7 | 4 | 2 |
| PDZP SEDESOL | 112 | | 52 | | | 60 | | | | | | |
| BANJERCITO | 78 | 10 | 9 | 11 | 5 | 11 | 6 | 2 | 4 | 5 | 9 | 6 |
| CFE | 58 | | | | 11 | 6 | 11 | 7 | 10 | 8 | 2 | 3 |

Fuente: CONAVI con información de las Entidades Financieras, datos 2007 – 2017

Como se vio en los cuadros anteriores, las características de estas viviendas ofertadas cumplen con estándares para que solo una pequeña porción de la demanda se satisfaga, puesto que estas viviendas son para personas con altos ingresos que suelen ser por arriba de 350 veces salario mínimo, es decir casas con valor de más de 1.3 millones de pesos. (CMIC, 2011).

Para el año 2000 acontecieron las políticas de re-densificación de la ciudad central. Las disposiciones gubernamentales del Bando Dos permitieron las construcciones de 6 niveles –para propiciar el repoblamiento de la ciudad central– a través de la construcción de vivienda de interés social, en las delegaciones Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Benito Juárez. Al mismo tiempo indican la restricción del crecimiento de la mancha urbana en las delegaciones: Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac Tlalpan y Xochimilco; sin embargo en las delegaciones Azcapotzalco, Gustavo A. Madero e Iztacalco no se estableció una normatividad que estableciera los niveles permitidos y las correspondientes prohibiciones. Sin embargo la norma de ordenación 26 (reformada el 8 de abril de 2005): para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en el suelo urbano. SEDUVI sitúa a la Delegación de Azcapotzalco dentro del primer contorno, al cual le corresponden cinco niveles (incluyendo la planta baja) en edificaciones para vivienda (Hernández Camacho & Cantú Chapa, 2015).

Imagen 4. Mapa de Aplicación de la Norma 26 Para la Ciudad de México



Fuente: Imagen Extraída de la SEDUVI en <http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/>

Al momento de la elaboración de esta investigación dicha norma se encuentra suspendida desde el 19 de agosto de 2013, ante numerosos abusos de los desarrolladores inmobiliarios, quienes aprovecharon el incentivo de esta norma.

Respecto al apoyo del Gobierno de la Ciudad de México en materia de vivienda, en su quinto informe indica, que a través del “Programa Vivienda en Conjunto”¹³, atiende las necesidades de vivienda de la población de bajos ingresos, en condición de vulnerabilidad o con nulo acceso a algún tipo de financiamiento hipotecario, mediante el otorgamiento de financiamientos para adquisición de vivienda, con una tasa de cero interés y ayudas de beneficio social, recurso no recuperable, a las familias que acreditan mayor vulnerabilidad, para que alcancen a cubrir el valor total de la vivienda; de esta manera, se contribuye a que este sector

¹³ Construcción nueva en predios con uso habitacional y con factibilidad de servicios, en un proceso único de edificación que cumpla con las necesidades de área construida, seguridad estructural, instalaciones, servicios, áreas privativas y áreas de uso común.

de la población ejerza su derecho humano a la vivienda (SEDUVI, Quinto Informe de Labores del Gobierno de la Ciudad de México., 2017).

En la Tabla 11, se muestran las acciones de vivienda de este programa dividido en las dos últimas administraciones. De 2008 al 2011 la delegación Azcapotzalco participo con el 8.6% del total de acciones de este programa, en el periodo del 2012 al 2017 bajo su participación a 8.2% siendo el 4to. y 5to. lugar respectivamente con relación a las demás delegaciones de la ciudad, no obstante la delegación Cuauhtémoc es quien tuvo el mayor apoyo de este programa durante este periodo de tiempo.

Tabla 11. Acciones de Vivienda del Programa de Vivienda en Conjunto 2008 - 2017

| Acciones de Vivienda del Programa de Vivienda en Conjunto 2008 - 2011 | | | Acciones de Vivienda del Programa de Vivienda en Conjunto 2012 - 2017 | | |
|---|--------------|---------------|---|--------------|---------------|
| Delegación | Predios | Acciones | Delegación | Predios | Acciones |
| Ciudad de México | 1,109 | 35,799 | Ciudad de México | 2,583 | 78,526 |
| Álvaro Obregón | 16 | 1,255 | Álvaro Obregón | 36 | 2,493 |
| Azcapotzalco | 107 | 3,066 | Azcapotzalco | 238 | 6,425 |
| Benito Juárez | 80 | 1,492 | Benito Juárez | 207 | 4,276 |
| Coyoacán | 17 | 669 | Coyoacán | 39 | 1,499 |
| Cuajimalpa | 1 | 55 | Cuajimalpa | 3 | 329 |
| Cuauhtémoc | 374 | 9,096 | Cuauhtémoc | 797 | 20,750 |
| Gustavo A. Madero | 115 | 5,747 | Gustavo A. Madero | 276 | 12,163 |
| Iztacalco | 44 | 981 | Iztacalco | 150 | 4,300 |
| Iztapalapa | 24 | 2,172 | Iztapalapa | 58 | 4,447 |
| Magdalena Contreras | 1 | 37 | Magdalena Contreras | 1 | 138 |
| Miguel Hidalgo | 169 | 2,619 | Miguel Hidalgo | 367 | 7,183 |
| Milpa Alta | 0 | 10 | Milpa Alta | 0 | 40 |
| Tláhuac | 16 | 1,052 | Tláhuac | 39 | 2,409 |
| Tlalpan | 10 | 966 | Tlalpan | 25 | 1,206 |
| Venustiano Carranza | 135 | 6,530 | Venustiano Carranza | 347 | 10,810 |
| Xochimilco | 0 | 52 | Xochimilco | 0 | 58 |

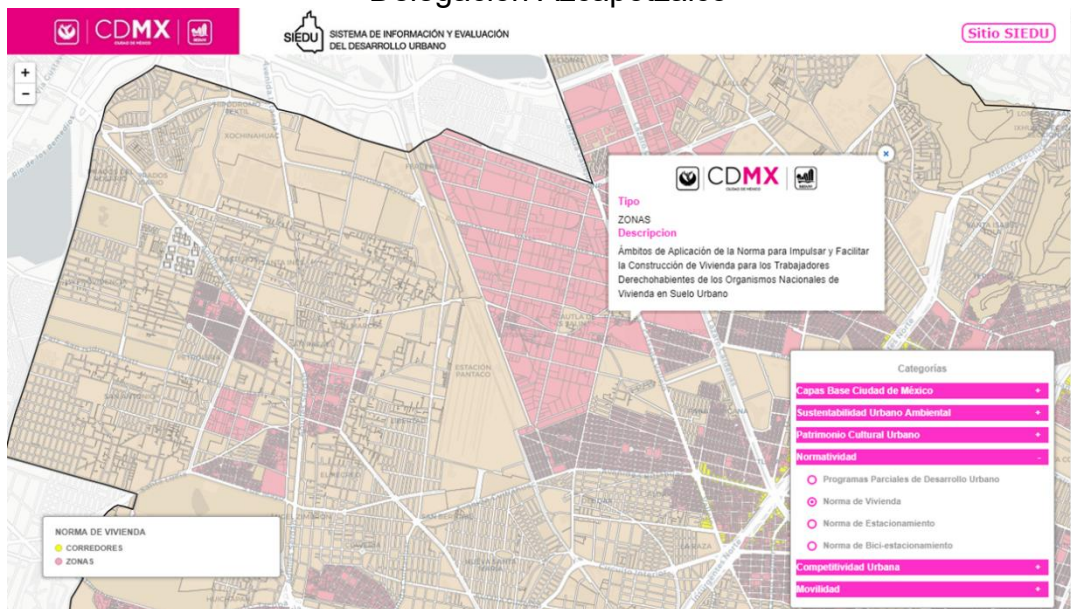
Fuente: SEDUVI, Quinto Informe de Labores del Gobierno de la Ciudad de México

El mayor porcentaje de familias beneficiadas se ubican dentro de las que perciben ingresos menores a cinco veces el salario mínimo diario vigente en la

Ciudad de México. Estas familias corresponden a grupos vulnerables, sobre todo, a madres solteras, personas con discapacidad, personas adultas mayores y comunidades étnicas (SEDUVI, Quinto Informe de Labores del Gobierno de la Ciudad de México., 2017)

Según el mapa temático, del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, con relación a las zonas de acción e implementación del Programa Vivienda en Conjunto, son, por una parte, las que se encuentran en la parte oriente de Azcapotzalco como la zona de Vallejo, Ferrería y la zona de las Salinas hasta llegar a avenida Cuicláhuac; al centro de la delegación en la colonia Plenitud, Barrio Santa Apolonia, Industrial San Antonio, Villa Azcapotzalco, Barrio San Simón, colonia del Maestro, La Preciosa, Tezozómoc y Las Trancas (ver Imagen 5).

Imagen 5. Mapa de Acción del Programa Vivienda en Conjunto en la Delegación Azcapotzalco



Fuente: Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano (SIEDU). Disponible en: <http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/Siedu/InformacionDU.html>

2.2 Crecimiento Vertical del Mercado Inmobiliario.

La tendencia de las ciudades en el planeta a desarrollarse de forma vertical responde a varios factores. Como el acelerado incremento de la población, que paso en los últimos 100 años de 906 mil personas poco más de 8.9 millones de personas en la Ciudad de México.

Mientras la ciudad sigue creciendo a un ritmo acelerado, los desarrollos inmobiliarios, en especial los edificios con viviendas verticales, se han transformado en una de las opciones para las personas que tienen sus preferencias de seguir inmersos en el corazón de esta gran ciudad ya que esto permite a los habitantes acercarse a los lugares de trabajo o estudio y esto a su vez a llegado a revivir y reactivar a algunas colonias en lo económico y social.

Una de las medidas adoptadas por el gobierno federal para el control de la expansión de las ciudades en México fue la creación de los Polígonos de Contención Urbana¹⁴, en donde se incentiva a la construcción de vivienda dentro de estos y se les da a los adquirientes un monto en forma de subsidio de acuerdo al contorno en donde se encuentre construida la vivienda, de acuerdo a las reglas de operación de este programa. Sin embargo estos se han modificado y actualizado de acuerdo a la expansión natural de las ciudades y a las necesidades de los desarrolladores de vivienda.

¹⁴ La CONAVI cataloga los Perímetros de Contención Urbana en:

U1: Esta ubicación contiene las fuentes de empleo como elemento básico para consolidar las ciudades. Información contenida en el Censo Económico 2009 y en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) 2011, 2013, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), así como con la información aportada por el Consejo Nacional de Población (CONAPO).

U2: Se basa en la existencia de servicios de agua y drenaje en la vivienda, que coadyuvan a la proliferación de vivienda cercana al primer perímetro. Con información del Censo General de Población y Vivienda 2010 INEGI, referida a los servicios.

U3: Áreas de crecimiento contiguas al área urbana consolidada. Quedan conformadas por un buffer o envolvente que cubre los contornos U1 y U2, de acuerdo con el rango de población de la ciudad.

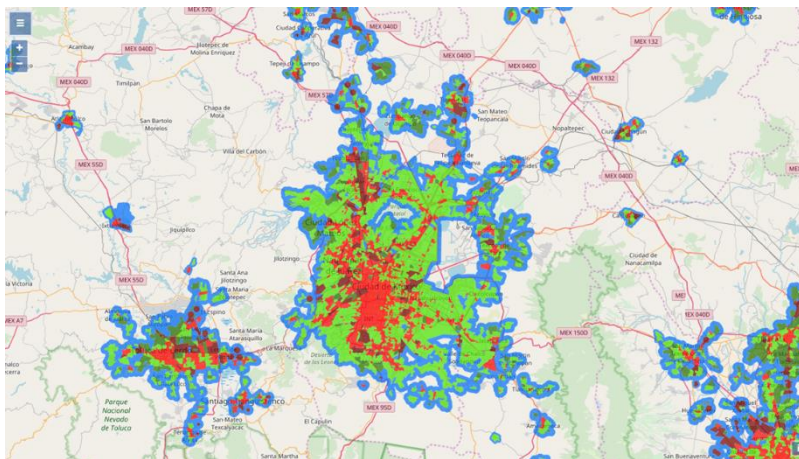
FC: Viviendas ubicadas Fuera de los Perímetros de Contención Urbana.

CONAVI en:

http://www.sedatu.gob.mx/sraweb/datastore/programas/2015/lineamientos/MODELO_PCU_ACTUALIZACION_2015.pdf

En la Imagen 6, se pueden observar los polígonos de contención urbana de la Ciudad de México, de la Zona Metropolitana de Toluca y parte de la Zona Metropolitana Puebla-Tlaxcala, en este se puede ver el primer contorno en color rojo, que es la zona mayor urbanizada, en color verde el segundo contorno con servicios e infraestructura y el tercer contorno en color azul, que son las zonas de crecimiento contiguas al área urbana consolidada. La Imagen 7, muestra los perímetros de contención urbana que tiene Azcapotzalco al año 2015, solo cuenta con los perímetros U1 y U2.

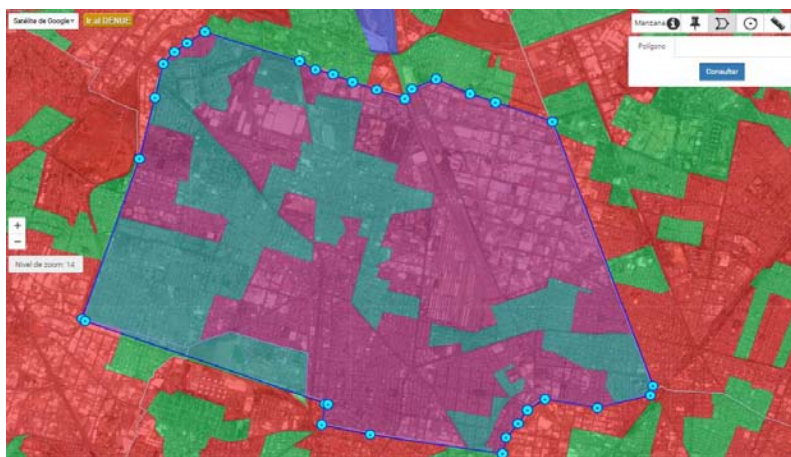
Imagen 6. Perímetros de Contención Urbana, Ciudad de México



Fuente: Mapa interactivo de los Perímetros de Contención Urbana. Disponible en: <http://www.conavi.gob.mx:8080/oferta/mapa.aspx#>

Nota: U1 color rojo, U2 color verde y U3 color azul

Imagen 7. Perímetros de Contención Urbana en Azcapotzalco



Fuente: Imagen extraída de INEGI: Inventario Nacional de Vivienda

Al mismo tiempo se creó el Registro de Reservas Territoriales (RENARET)¹⁵, que es un sistema que centraliza la información geográfica y los datos de estas reservas con fines habitacionales con el objetivo de controlar la expansión desordenada de las ciudades. Datos de CONAVI a diciembre de 2017 nos dicen que la Ciudad de México contaba con 19.2 hectáreas de reservas territoriales para el contorno U1 y 7.9 para el contorno U2, mismas que se encontraban así desde el 2014. Para la delegación Azcapotzalco se contaba con 0.9 hectáreas para el contorno U1 y 0.3 para el U2, al momento de la consulta se encontraba en cero el total de reservas territoriales para el contorno U3, tanto para la Ciudad de México como para Azcapotzalco (ver Tabla 12).

Tabla 12. Reservas Territoriales, Ciudad de México, Por contorno (Número de hectáreas registradas)

| Municipio | U1 | U2 | Total |
|---------------------|-------------|------------|-------------|
| Azcapotzalco | 0.9 | 0.3 | 1.2 |
| Coyoacán | | 0.2 | 0.2 |
| Gustavo A. Madero | 0.9 | | 0.9 |
| Iztacalco | 2.6 | | 2.6 |
| Iztapalapa | 11.7 | 2 | 13.7 |
| Tláhuac | | 5.1 | 5.1 |
| Tlalpan | | 0.2 | 0.2 |
| Benito Juárez | 0.1 | | 0.1 |
| Cuauhtémoc | 1.3 | | 1.3 |
| Venustiano Carranza | 1.7 | 0.2 | 1.9 |
| Total | 19.2 | 7.9 | 27.1 |

Fuente: Registro Nacional de Reservas Territoriales (CONAVI), con datos a Diciembre 2017

2.2.1 El Boom Inmobiliario Durante las Dos Últimas Administraciones de la Ciudad de México y de la Delegación Azcapotzalco.

¹⁵ En los años setenta se crea en México, con la Ley General de Asentamientos Humanos y el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, una política urbana la cual señala la necesidad de establecer reservas territoriales para la expansión territorial de cada uno de los asentamientos urbanos del país.

En la Ciudad de México se construye tanto como sea posible, no se construye igual que en otras ciudades del país, en materia de vivienda se ha visto en gráficos anteriores, el crecimiento ascendente que parece no tener freno. La multiplicación de desarrollos inmobiliarios dentro de Azcapotzalco podría llegar a colapsar los servicios básicos como el drenaje, agua y movilidad, etc. Los habitantes de la delegación podrían movilizarse para clausurar obras que afecten directa e indirectamente a su patrimonio y calidad de vida.

Como se observó en el Gráfico 17, la Ciudad de México tiene una tendencia creciente, muy marcada, en la construcción de viviendas, pese al crecimiento muy bajo de población, este boom inmobiliario sigue absorbiendo cualquier terreno en desuso, que queda muy poco, así como la compra de una casa o construcción para demolerla y crear edificios con departamentos muy pequeños, basta un breve recorrido por diferentes zonas para ver que en casi todas las colonias hay obras de construcción de vivienda nueva. Por ejemplo, las construcciones de nuevos rascacielos en la delegación Benito Juárez, como la Torre Mítikah, Torre Ágatha Popocatépetl, Torre Atmósfera Coyoacán, Torre City Tower Park Grand y Torre Green Tower, con otras construcciones representan otros 2 mil 500 departamentos nuevos, lo que vendrá a generar un incremento en la escasez de agua y el tráfico en las calles de esta demarcación.

Imagen 8. Nuevo Paisaje Urbano en la Ciudad de México



Fuente: Imagen Extraída del sitio: <https://www.arenapublica.com/>. Consultado el 11 de mayo de 2018

En Azcapotzalco, durante las dos últimas administraciones del gobierno de la Ciudad de México, la oferta de vivienda y el crecimiento poblacional han tenido un comportamiento contradictorio, en la Tabla 13, se muestran los datos de vivienda, indica que del año 2005 al 2015 ha crecido en 4,953 viviendas, es decir, en un 4.3%, sin embargo la población ha disminuido en 5.9% en este mismo periodo. Por su parte la relación de habitantes por vivienda disminuyó en este mismo periodo de 4 a 3 personas. A pesar de este decrecimiento de la población, la oferta satisface a la demanda por la llegada nuevos habitantes que tienen el poder adquisitivo para comprar un departamento de precios muy altos.

Tabla 13. Datos de Población y Vivienda en Azcapotzalco 2005-2015

| Descripción | Dato |
|---------------------------------------|---------|
| Viviendas en 2005 | 114,074 |
| Viviendas en 2015 | 119,027 |
| Habitantes en 2005 | 425,298 |
| Habitantes en 2015 | 400,161 |
| Aumento de viviendas | 4,953 |
| Reducción de habitantes | -25,137 |
| Porcentaje de aumento de viviendas | 4.3% |
| Porcentaje de reducción de habitantes | -5.9% |
| Habitantes por vivienda en 2005 | 4 |
| Habitantes por vivienda en 2015 | 3 |

Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI: II Censo de Población y Vivienda 2005, Encuesta Intercensal 2015.

Para los desarrolladores de vivienda es conveniente la construcción de viviendas dentro de la Ciudad de México, ya que datos de la CONAVI muestran que desde que se registra hasta que se vende una vivienda, en promedio tienen que pasar 625 días o 1.7 años. En la Tabla 14, se observa que la delegación Azcapotzalco está por arriba del promedio de días en cuanto al registro de vivienda, sin embargo tardan menos tiempo en la construcción de estas, así mismo, tienen que pasar en promedio 100 días para la colocación de estas viviendas a los compradores, el promedio del total de la Ciudad de México es de 78 días. A pesar de que es muy beneficioso construir vivienda en la Ciudad de México, en

Azcapotzalco tardan 284 días en terminar dicho ciclo, desde el registro hasta la venta de vivienda.

Tabla 14. Oferta de Vivienda en la Ciudad de México por Días de Inventario

| Municipio | Registro | Construcción | Venta | Total | Tamaño de la Observación (Número de viviendas) |
|---------------------|------------|--------------|-----------|------------|--|
| Azcapotzalco | 438 | 371 | 100 | 909 | 14 |
| Coyoacán | 323 | 189 | 38 | 550 | 3 |
| Gustavo A. Madero | 74 | 815 | 297 | 1,187 | 15 |
| Iztacalco | 72 | 376 | 104 | 553 | 134 |
| Iztapalapa | 63 | 363 | 59 | 486 | 108 |
| Tláhuac | 22 | 377 | 156 | 555 | 1 |
| Benito Juárez | 37 | 126 | 64 | 228 | 5 |
| Cuauhtémoc | 127 | 462 | 40 | 630 | 125 |
| Miguel Hidalgo | 126 | 457 | 187 | 770 | 1 |
| Venustiano Carranza | 523 | 384 | 64 | 972 | 40 |
| Total | 139 | 408 | 78 | 625 | 446 |

Fuente: Elaborado con datos de CONAVI, INFONAVIT, FOVISSSTE y RUV; datos al 4o trimestre 2017
Notas:

Registro: Corresponde a la diferencia promedio en días entre la fecha de Inicio de Verificación y la fecha de Registro en RUV de cada vivienda observada.

Construcción: Corresponde a la diferencia promedio en días entre la fecha de obtención del Dictamen de Habitabilidad y la fecha de Inicio de Verificación de cada vivienda observada.

Venta: Corresponde a la diferencia promedio en días entre la fecha de Pago y la fecha de la fecha de obtención del Dictamen de Habitabilidad de cada vivienda observada.

Total: Corresponde a la diferencia promedio en días entre la fecha de Pago y la fecha de Registro en RUV de cada vivienda observada.

Por otra parte, este boom inmobiliario es muy atractivo para las personas que deciden radicar en la delegación, ya que estas torres habitacionales se encuentran cercanos a centros comerciales como el Town Center el Rosario, Pasaje Ferrería, Parque Vía Vallejo entre otros; algunos desarrollos habitacionales cercanos a centros de espectáculos como la Arena Ciudad de México, cercanos a escuelas como la UAM Azcapotzalco y a las zonas de trabajo como Tecnoparque, la zona Industrial Vallejo o a la terminal intermodal de Pantaco. Así mismo, en la demarcación transitan las líneas 6 y 7 del metro de la Ciudad de México, teniendo las estaciones de la línea 6: Refinería, Camarones, Aquiles Serdán y el Rosario; para la línea 7: Vallejo, Norte 45, Ferrería, Azcapotzalco, Tezozómoc e igual la

terminal el Rosario. Además, también se encuentra la estación Fortuna del tren suburbano que conecta con la línea 6 del metro.

Imagen 9. Town Center el Rosario



Fuente: Imagen Extraída del sitio: <https://centrourbano.com/2017/03/13/continuará-dinamismo-construcción-centros-comerciales/>
Consultado el 11 de mayo de 2018

Imagen 10. Arena Ciudad de México en Azcapotzalco



Fuente: Imagen Extraída del sitio: <http://cdmxtravel.com/es/lugares/arena-ciudad-de-mexico.html>
Consultado el 11 de mayo de 2018

Imagen 11. TecnoParque



Fuente: Imagen Extraída del sitio: <https://macroeconomia.com.mx/2010/09/la-ciudad-del-futuro-esta-aqui-tecno-parque/>

Consultado el 11 de mayo de 2018

2.2.2 La Nueva Vivienda Vertical en Azcapotzalco.

En la década de los años 50 la cantidad de espacio disponible para vivienda era mucho mayor y así se comenzó a desarrollarse los suburbios, alejados de los grandes núcleos urbanos donde las personas podían vivir alejadas del bullicio ciudadano. Al paso de los años, este modelo se convirtió insostenible. El impacto medioambiental se ha hecho sentir, convirtiéndose en una carrera contrarreloj; los tiempos de traslado de las áreas de vivienda a los espacios de trabajo y las escuelas han hecho que las personas inviertan entre dos y cuatro horas diarias al volante, con el consecuente impacto medioambiental que esto conlleva.

El sector privado es uno de los actores más importantes en lo que se refiere a la producción y oferta de la vivienda y se integra por las constructoras de vivienda, las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles), inmobiliarias, la banca comercial, las cámaras de la industria y construcción de vivienda, colegios de arquitectos e ingenieros, entre otros.

El sector público lo integran: la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), la Sociedad Federal Hipotecaria (SFH), la Comisión Nacional de Fomento a la

Vivienda (CONAFOVI), el Consejo Nacional de Vivienda, los Consejos Estatales de Vivienda y los Institutos de Vivienda en las entidades federativas. El Gobierno de la Ciudad de México se incluye como un actor fundamental por su importancia social y económica en vista de la intensa actividad de algunas instituciones locales en la producción de vivienda como: la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en particular el Instituto de Vivienda (INVI) y el Fideicomiso del Centro Histórico. El sector académico lo integran especialistas del tema tanto en el ámbito público como en el privado. El Poder Legislativo incluye diputados federales, senadores, asambleístas de la Ciudad de México e integrantes de congresos locales de los estados. Por último la sociedad civil organizada está representada principalmente por organizaciones populares demandantes de vivienda y organizaciones de inquilinos, entre las más importantes (Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, 2006).

Los gobiernos, en especial los locales, son los responsables de intervenir para lograr condiciones más equitativas de acceso al suelo, mayor sustentabilidad del desarrollo urbano, así como equidad en el acceso a la ciudad, y la forma de asignación de los costos y beneficios de su crecimiento y futuro.

El desarrollo de nuevas unidades habitacionales debe ser rentable, y las viviendas, accesibles para adquirentes de salarios bajos, lo que implica tierra barata, o sea, sin servicios y dislocada de la ciudad. Incluso, en el esquema vigente de consumidores cautivos de vivienda, muchos la compran sólo para ejercer su derecho en INFONAVIT, aunque no la ocupen (CMIC, 2011).

Las desarrolladoras inmobiliarias han optado por la construcción de condominios verticales, en donde, en algunos casos, se quita la libertad de socializar, de salir a la calle y conocer el lugar en donde habitan; las desarrolladoras tratan de colocar un “plus” dentro de estos desarrollos como gimnasios, salones de usos múltiples, áreas de juegos compartidas, indicando que se encuentran cerca de los centros comerciales de tiendas de autoservicio, etc. Dotando a la población que alberga estas viviendas de un enclaustramiento en estos lugares de hábitat.

Datos de CONAVI nos muestran que el número de viviendas registradas¹⁶ del 2007 al 2017 fueron 11,105 de las cuales el 98.6% fueron de tipo vertical y el 67.3% fueron construidas para personas que tienen mayores recursos económicos, es decir, vivienda media a vivienda residencial. Como se puede observar, la vivienda popular no es una opción para los desarrolladores de vivienda, ya que en este periodo solo se registraron 48 viviendas en Azcapotzalco (ver Tabla 15).

*Tabla 15 Registro Vivienda 2007 - 2017 en Azcapotzalco
Distribuido por Segmento y Tipo de Vivienda*

| Año | Segmento Tipo Vivienda | Total | Media-Residencial | | Tradicional | | Popular | |
|--------------|------------------------------|--------|-------------------|----------|-------------|----------|------------|----------|
| | | | Horizontal | Vertical | Horizontal | Vertical | Horizontal | Vertical |
| Total | | 11,105 | 68 | 7,472 | 87 | 3,429 | 1 | 48 |
| 2007 | | 205 | 41 | 141 | 1 | 22 | - | - |
| 2008 | | 304 | - | 293 | 6 | 5 | - | - |
| 2009 | | 283 | 8 | 240 | 2 | 31 | 1 | 1 |
| 2010 | | 500 | 1 | 482 | - | 17 | - | - |
| 2011 | | 820 | - | 519 | - | 301 | - | - |
| 2012 | | 1,456 | 14 | 620 | 77 | 745 | - | - |
| 2013 | | 1,972 | - | 1,051 | - | 878 | - | 43 |
| 2014 | | 2,684 | 1 | 1,936 | 1 | 743 | - | 3 |
| 2015 | | 1,209 | 3 | 793 | - | 412 | - | 1 |
| 2016 | | 1,168 | - | 1,168 | - | - | - | - |
| 2017 | | 504 | - | 229 | - | 275 | - | - |

Fuente: CONAVI con información del RUV datos 2007 – 2017

Nota: Media Residencial (Entre \$851,625.60 y más), Tradicional (Entre \$486,643.20 y \$851,625.60), Popular (Entre \$287,119.49 y \$486,643.20).

La construcción de vivienda en Azcapotzalco se encuentra en los perímetros de contención urbana U1 y U2, ya que se encuentra en la ciudad central, así mismo, se puede observar en la Tabla 16, la vivienda que se registró del 2007 al 2017 por perímetro de contención urbana, en donde los mayores registros se encuentran en este primer contorno intraurbano, como vimos anteriormente la construcción de vivienda media a residencial es la que tiene una mayor participación, en cuanto a la superficie de estas viviendas el 50.8% corresponden a construcciones mayores a

¹⁶ Oferta de Vivienda Registrada: se trata de vivienda aceptada en el Registro Único de Vivienda (RUV), con registro pagado, contando como fecha de registro la fecha de confirmación del pago realizado por el oferente. Permite conocer las tendencias de la vivienda por estado en cuanto a superficie, tipología física y valor.

60m², el 46.2% de 45 a 60m² y el 3.0% de menor a 45m². Como vemos la vivienda popular tiene una participación casi nula en el mercado formal de vivienda.

*Tabla 16. Registro Vivienda 2007 - 2017 en Azcapotzalco
Distribuido en Perímetros de Contención Urbana, Segmento y Superficie*

| Año | Superficie | PCU | Total | U1 | | | U2 | | |
|--------------|--------------------------|----------|--------|-------------------|-------------|---------|-------------------|-------------|---------|
| | | Segmento | | Media-Residencial | Tradicional | Popular | Media-Residencial | Tradicional | Popular |
| Total | | | 11,105 | 4,519 | 2,433 | 44 | 3,021 | 1,083 | 5 |
| 2007 | de 45 a 60m ² | | 25 | | | | 3 | 22 | |
| | mayor a 60m ² | | 180 | | | | 179 | 1 | |
| 2008 | de 45 a 60m ² | | 178 | 169 | 3 | | 5 | 1 | |
| | mayor a 60m ² | | 125 | 11 | 7 | | 107 | | |
| | menor a 45m ² | | 1 | 1 | | | | | |
| 2009 | de 45 a 60m ² | | 100 | 6 | 9 | | 72 | 12 | 1 |
| | mayor a 60m ² | | 183 | 83 | 11 | 1 | 87 | 1 | |
| 2010 | de 45 a 60m ² | | 180 | 76 | 14 | | 90 | | |
| | mayor a 60m ² | | 320 | 148 | 3 | | 169 | | |
| 2011 | de 45 a 60m ² | | 553 | 131 | 183 | | 197 | 42 | |
| | mayor a 60m ² | | 267 | 86 | 33 | | 105 | 43 | |
| 2012 | de 45 a 60m ² | | 854 | 93 | 135 | | 143 | 483 | |
| | mayor a 60m ² | | 508 | 329 | 71 | | 34 | 74 | |
| | menor a 45m ² | | 94 | | 6 | | 35 | 53 | |
| 2013 | de 45 a 60m ² | | 1,063 | 134 | 803 | 37 | 86 | 3 | |
| | mayor a 60m ² | | 679 | 480 | 27 | | 165 | 7 | |
| | menor a 45m ² | | 230 | 164 | 38 | 6 | 22 | | |
| 2014 | de 45 a 60m ² | | 987 | 241 | 321 | | 182 | 243 | |
| | mayor a 60m ² | | 1,687 | 957 | 136 | | 555 | 36 | 3 |
| | menor a 45m ² | | 10 | 2 | 8 | | | | |
| 2015 | de 45 a 60m ² | | 779 | 265 | 345 | | 132 | 37 | |
| | mayor a 60m ² | | 430 | 230 | 5 | | 169 | 25 | 1 |
| 2016 | de 45 a 60m ² | | 192 | 114 | | | 78 | | |
| | mayor a 60m ² | | 976 | 593 | | | 383 | | |
| 2017 | de 45 a 60m ² | | 221 | 4 | 194 | | 23 | | |
| | mayor a 60m ² | | 283 | 202 | 81 | | | | |

Fuente: CONAVI con información de RUV datos 2006 - 2018

Los datos mostrados anteriormente, son datos de vivienda registrada, aún falta contabilizar la vivienda que falta por construirse o por terminar y que viene en camino, a lo que se llamará vivienda vigente¹⁷. Para diciembre de 2017 la Ciudad

¹⁷ Oferta de Vivienda Vigente: Vivienda libre, con Clave Única de Vivienda (CUV) validada, con proceso de verificación pagado en los últimos 24 meses. Descuenta parcialmente las viviendas originadas, canceladas u

de México tenía en total 14,774 viviendas vigentes de las cuales el 99.0% corresponde a vivienda vertical, Azcapotzalco participaba con el 11.3%, siendo la cuarta delegación que más aporta en la construcción de este tipo de vivienda para el mercado formal (ver Tabla 17).

Tabla 17. Vivienda Vigente Ciudad de México Distribuido por Tipo de Vivienda, Diciembre 2017

| Delegación | Horizontal | Vertical | Total |
|------------------------|------------|---------------|---------------|
| Álvaro Obregón | 4 | 326 | 330 |
| Azcapotzalco | 16 | 1,658 | 1,674 |
| Benito Juárez | 5 | 479 | 484 |
| Coyoacán | 56 | 588 | 644 |
| Cuajimalpa de Morelos | 0 | 10 | 10 |
| Cuauhtémoc | 16 | 2,766 | 2,782 |
| Gustavo A. Madero | 0 | 1463 | 1463 |
| Iztacalco | 8 | 2,989 | 2,997 |
| Iztapalapa | 4 | 1215 | 1219 |
| La Magdalena Contreras | 0 | 6 | 6 |
| Miguel Hidalgo | 0 | 832 | 832 |
| Tláhuac | 29 | 237 | 266 |
| Tlalpan | 3 | 168 | 171 |
| Venustiano Carranza | 0 | 1,894 | 1,894 |
| Xochimilco | 0 | 2 | 2 |
| Total | 141 | 14,633 | 14,774 |

Fuente: CONAVI con datos de RUV, información a Diciembre 2017

Nota: Vivienda Vertical, Incluye edificaciones de tres o más niveles.

En la Tabla 18, se muestra la vivienda vigente que se encontraba al 31 de diciembre de 2017 en Azcapotzalco. Para este corte de tiempo la mayor cantidad de vivienda vigente se encontraba en el tipo vertical y para los segmentos Media y Tradicional y teniendo una habitabilidad de más de 5 meses.

originadas fuera del RUV, es decir, viviendas que se vendieron mediante una hipoteca en la que no haya intervenido el INFONAVIT, FOVISSSTE, CONAVI o SHF.

*Tabla 18. Vivienda Vigente en Azcapotzalco
Distribuido por Tipo de Vivienda, Avance de Obra y Segmento. Diciembre 2017*

| Avance de Obra | Tipo Vivienda Segmento | Total | HORIZONTAL | | | VERTICAL | | | |
|----------------|------------------------|-------|------------|-------------|---------|-------------|-------|-------------|---------|
| | | | Media | Tradicional | Popular | Residencial | Media | Tradicional | Popular |
| Total | | 1,674 | 2 | 13 | 1 | 1 | 340 | 1,308 | 9 |
| Avance 1-19 | | 109 | | | | | 96 | 13 | |
| Avance 20-39 | | 37 | | | | | 4 | 33 | |
| Avance 40-59 | | 56 | | | | | 13 | 43 | |
| Avance 60-79 | | 77 | | | | | 18 | 59 | |
| Avance 80-99 | | 81 | | | | | 14 | 67 | |
| HBT + 5m | | 1,157 | 2 | 12 | 1 | | 162 | 971 | 9 |
| HBT - 5m | | 53 | | | | 1 | 8 | 44 | |
| Sin HBT | | 104 | | 1 | | | 25 | 78 | |

Fuente: CONAVI con información de RUV.

Avance de obra

Sin HBT: Obra concluida, sin dictamen de habitabilidad.

HBT - 5m: Obra concluida, con dictamen de habitabilidad emitido hace menos de 5 meses.

HBT + 5m: Obra concluida, con dictamen de habitabilidad emitido hace 5 meses o más.

Tipo de Vivienda Vertical: Incluye edificaciones de tres o más niveles.

En la actualidad existen diversas páginas de internet dedicadas a la renta y venta de viviendas, ya sea de tipo departamento o casa, en las cuales ofrecen sus servicios para el público en general y así facilitar la búsqueda de un espacio en donde habitar para evitar la fatiga de salir a buscar. Por ejemplo la Tabla 19, indican los datos del sitio propiedades.com, nos muestra que de diciembre de 2016 a junio de 2018 el precio de venta de los departamentos subieron en promedio 150 mil pesos para el total de la Ciudad de México, sin embargo, para Azcapotzalco bajaron 65 mil pesos. En cuanto al precio de renta de los departamentos tanto para el total de la Ciudad de México como para Azcapotzalco el precio subió en 4.6% y 11.6% respectivamente. El tipo de propiedad que se vende y renta más en Azcapotzalco son los departamentos en comparación con las casas (Imagen 12).

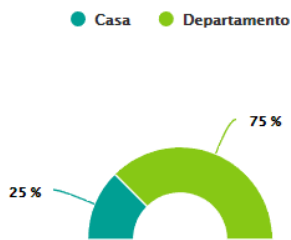
Tabla 19. Oferta de Vivienda en Azcapotzalco 2016 - 2018

| Fecha | Precio medio a través del tiempo de Departamentos en Venta Azcapotzalco | | Precio medio a través del tiempo de Departamentos en Renta Azcapotzalco | |
|----------------|---|--------------|---|--------------|
| | Ciudad de México | Azcapotzalco | Ciudad de México | Azcapotzalco |
| Diciembre 2016 | 2,350,000 | 1,175,000 | 19,118 | 8,061 |
| Junio 2018 | 2,500,000 | 1,110,000 | 20,000 | 9,000 |

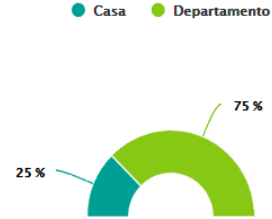
Fuente: Elaboración propia con datos de Propiedades.com, disponible en <https://propiedades.com/valores/azcapotzalco/departamentos-renta>. Consultado el 11 de mayo de 2018

Imagen 12. Tipo de Propiedad Residencial en Oferta de Departamentos en Venta y Renta para la Delegación Azcapotzalco

Tipo de propiedades residenciales en oferta de Departamentos en Venta Azcapotzalco



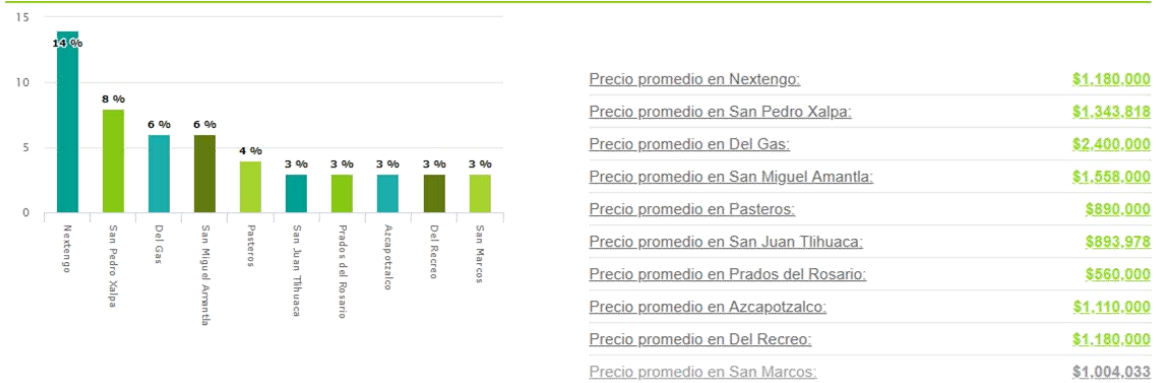
Tipo de propiedades residenciales en oferta de Departamentos en Renta Azcapotzalco



Fuente: Imágenes extraídas de Propiedades.com, disponible en <https://propiedades.com/valores/azcapotzalco/departamentos-renta> Consultado el 11 de mayo de 2018

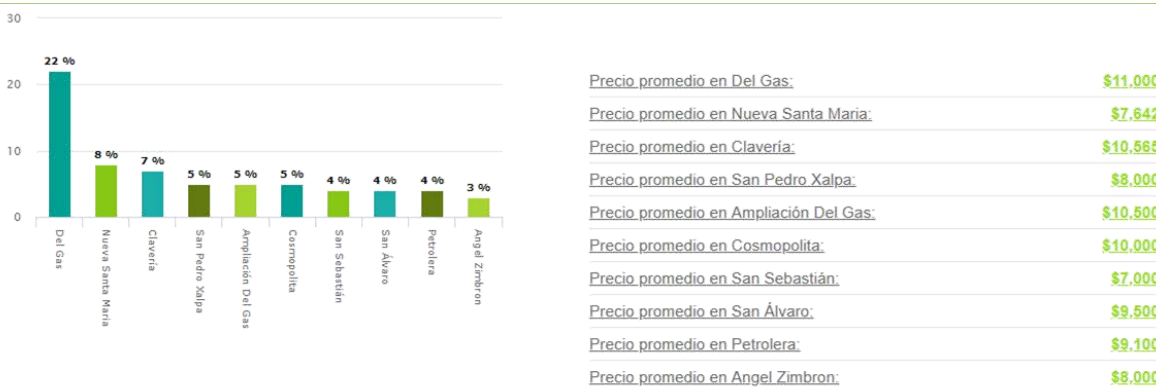
En cuanto a las diez colonias con mayor oferta de departamentos en venta en Azcapotzalco, en la Imagen 13, se muestra que la colonia Nextengo es quien tiene el 14% de oferta, seguido de San Pedro Xalpa y la colonia del Gas. Los precios de venta promedios más altos se encuentran en esta última colonia que llegan a los 2.4 millones de pesos. En cuanto a los departamentos en renta la misma colonia del Gas es quien tiene la mayor oferta con el 22%, además que sus precios promedio de renta son de 11 mil pesos, siendo las colonias San Sebastián y Nueva Santa María las colonias más baratas para poder rentar un departamento.

Imagen 13. Diez Colonias con Mayor Oferta de Departamentos en Venta Delegación Azcapotzalco



Fuente: Imágenes extraídas de Propiedades.com, disponible en <https://propiedades.com/valores/azcapotzalco/departamentos-venta> Consultado el 11 de mayo de 2018

Imagen 14. Diez Colonias con Mayor Oferta de Departamentos en Renta Delegación Azcapotzalco



Fuente: Imágenes extraídas de Propiedades.com, disponible en <https://propiedades.com/valores/azcapotzalco/departamentos-venta> Consultado el 11 de mayo de 2018

La Imagen 15 y la Imagen 16, muestran algunos de los nuevos desarrollos de vivienda vertical que están o se están construyendo actualmente en Azcapotzalco, desarrollos de más de diez niveles, con gimnasio incluido o juegos para los niños en espacios comunales, en algunos casos se tienen tiendas, bancos o cafeterías en la planta baja el cual hacen que exista un enclaustramiento para la gente que habita estos desarrollos.

Imagen 15. Residencial Toreo y Tres Lagos en Azcapotzalco



Fuente: Imágenes extraídas de Propiedades.com, disponible en <https://propiedades.com/valores/azcapotzalco/departamentos-renta>
Consultado el 11 de mayo de 2018

Imagen 16. Desarrollos Avenida Jardín e INCLUSIV en Azcapotzalco



Fuente: Imágenes extraídas de Propiedades.com, disponible en <https://propiedades.com/valores/azcapotzalco/departamentos-renta>
Consultado el 11 de mayo de 2018

Capítulo 3. Rumbo a Una Política Social que Garantice una Planeación Urbana en la Delegación de Azcapotzalco.

Como hemos visto, la delegación Azcapotzalco se sigue transformando respecto a su estructura poblacional, esta estructura se hace cada vez más grande en cuanto a edad; personas buscan otros destinos para residir, otras llegan para habitar y contribuir en diversos ámbitos a la demarcación.

El sector inmobiliario, particularmente el mercado de vivienda, también se encuentra en un proceso de reestructuración, el cual se está apostando por los desarrollos verticales con tal de contener el crecimiento de la mancha urbana, pero aumentando algunos problemas en los servicios urbanos por la densificación.

Con relación a estos cambios, en cuanto a población y vivienda, los gobiernos tendrán que realizar las medidas respectivas para lograr el equilibrio entre estos dos factores, por lo que es necesario conocer cómo se encuentra actualmente la delegación y lograr una mejor planeación para los residentes que la habitan.

Con ello se intenta contribuir con una perspectiva poco explorada en los estudios sobre movilidad al vincular algunos elementos de la política habitacional, el financiamiento de la vivienda y el papel de las empresas inmobiliarias con los flujos de población suscitados por motivos residenciales. El precio del suelo, su disponibilidad y el restringido acceso al financiamiento de la mayor parte de las familias, así como la presión de los desarrolladores para vender viviendas producidas con economías de escala, son elementos ligados a la política habitacional que contribuyen a generar patrones diferenciados de movilidad residencial. (Isunza Vizuet, 2010).

Este capítulo se compone de dos secciones, la primera trata de las proyecciones de población y vivienda al 2030, con el objetivo de tener un panorama de la situación a futuro en cuanto a población y vivienda, en la segunda sección se muestra la demanda de servicios que tendrá que manejar y solventar la delegación

por el comportamiento de las variables antes mencionadas haciendo referencia de los planes que se tienen en la actualidad.

3.1 Proyecciones Esperadas en los Próximos Años de Población y Vivienda.

La evolución demográfica de población incide significativamente en la dinámica del sector de vivienda en el país. En los próximos años México experimentará un fenómeno demográfico caracterizado por una tasa de dependencia baja, la cual alcanzará su valor mínimo cerca la década 2030-2040. Este hecho implica que la pirámide poblacional será más rectangular, es decir, habrá una concentración mayor de la población que puede adquirir una vivienda, que a su vez generará una mayor riqueza para las familias.

A continuación se muestra un análisis de la evolución de la población en la delegación Azcapotzalco y su tendencia al 2030 utilizando el método geométrico¹⁸ para su cálculo, posteriormente se hará lo mismo para el comportamiento de vivienda.

El saber cuántas personas habitamos un territorio, nos da una perspectiva de cómo va evolucionando la vida, el incremento del uso de más recursos para la satisfacción de las necesidades humanas nos hace ser más conscientes de ser ahorradores de los mismos. No obstante también este incremento, hace notar para algunos teóricos que es una visión de crecimiento económico.

También es importante predecir el futuro para tomar las mejores decisiones y tener las mejores condiciones posibles en un periodo determinado. Se han utilizado diversas metodologías para el cálculo de las proyecciones hacia el futuro, en el cual los demógrafos son los encargados de realizarlas conforme a sus métodos.

¹⁸ Este Método de Estimación de Poblaciones Futuras, supone que la población crece a la misma tasa que para el último período censal.

En el Gráfico 20, se observa la pirámide poblacional de Azcapotzalco para los años 2010 al 2030, en capítulos anteriores se mencionó el crecimiento del 2010 al 2015, en donde se presentó un decrecimiento de la población. Este gráfico, describe el comportamiento de cuatro diferentes momentos en la evolución de la población, un tiempo antecedente otro actual y finalmente dos encaminados hacia el futuro; 2010, 2015, 2020 y 2030 respectivamente.

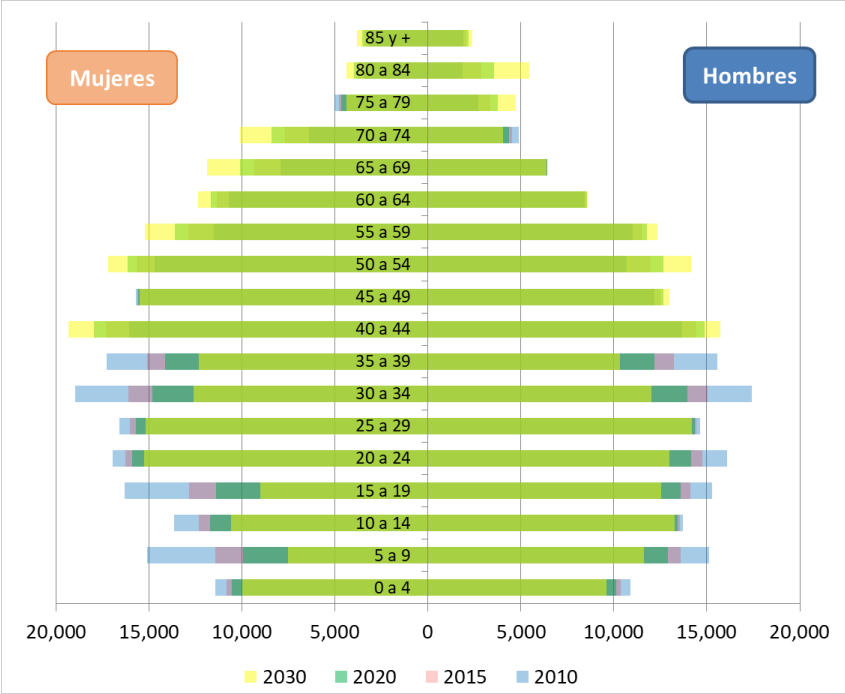
En el primer momento se muestra como existe más población más joven que adultos y personas mayores, en el segundo momento se va notando el cambio hacia una forma piramidal en forma de trapecio y finalmente los cambios en donde se reduce en la base, se abulta en su parte media, y se ensancha en la cúspide, esto quiere decir que habrá menos niños relativamente, muchos jóvenes adultos, y cada vez más viejos.

En términos de la estructura de la población en los próximos años, según las proyecciones, la pirámide de población se engrosará notablemente en su parte media alta hacia el 2030 que implica que alrededor de estos años la plenitud del bono demográfico o la población en edad laboral será mayor, posteriormente se reflejará el proceso de envejecimiento de la población para entonces.

Del año 2010 al 2015 los rangos de edad por quinquenios de hasta 39 años tuvieron una tasa promedio de crecimiento de -0.8% para hombres y -1.3% para mujeres, por lo que personas mayores a 40 años tuvieron tasas de crecimiento positivas, en promedio 0.9% para hombres y 0.8% para mujeres. En este periodo, para los hombres, el mayor decrecimiento se encontró en personas de entre 35 a 39 años (-1.6%) y el mayor crecimiento estuvo en edades de entre 80 y 84 años (4.4%). Para las mujeres, la mayor tasa negativa se reportó para las edades de entre 5 y 9 años (-2.8%) y su mayor crecimiento fue en mujeres de 70 a 74 años (1.8%). Tanto para hombres como para mujeres el mayor crecimiento poblacional fue para las edades de personas mayores (ver Gráfico 20).

Para el 2030 se estima que se continúe con el despoblamiento de la demarcación y continúe el incremento de viviendas como se notará en el siguiente análisis.

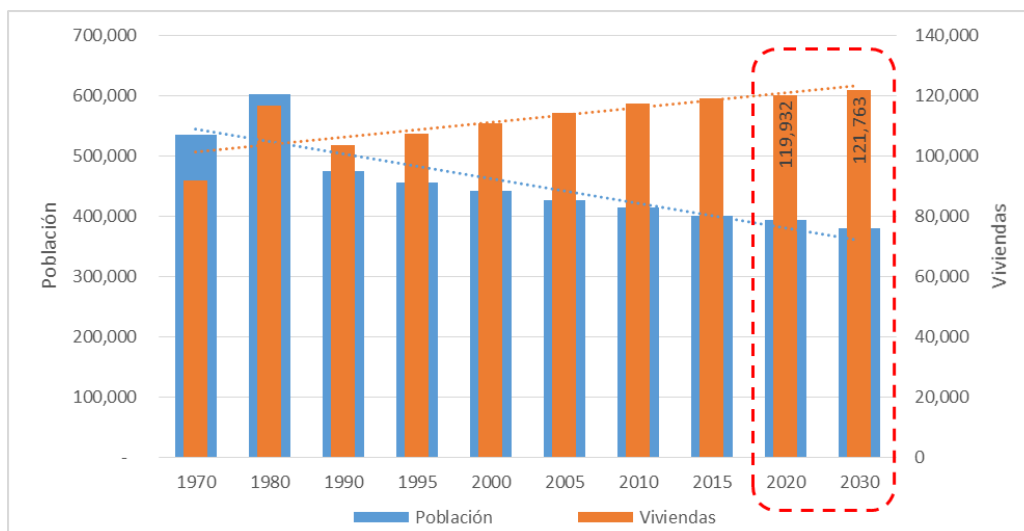
Gráfico 20. Pirámide Poblacional por Rango de Edad (2010-2030)



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI: Microdatos del Censo de Población y Vivienda 2010, Encuesta Intercensal 2015. La estimación de la población se realizó con el método Geométrico.

En materia de vivienda, utilizando la misma metodología, en el Gráfico 21 se observa la estimación de viviendas al 2030 en Azcapotzalco, siendo que en 2015 el número de viviendas fue de 119,027, para el 2020 se estima un incremento del 0.8% para llegar a 119,932 viviendas. Para el año 2030 la tasa de crecimiento se estima en 1.5% para llegar a 121,763. Ciertamente los datos muestran que la vivienda sigue creciendo pero a un ritmo más lento, no obstante, hay que esperar los datos para el 2018 en donde se nota un marcado boom inmobiliario, en toda la Ciudad de México por ende a la delegación Azcapotzalco. Los cambios demográficos se traducirán en un incremento en la demanda de vivienda, en la densidad poblacional y una mayor actividad en los mercados de tierra.

Gráfico 21. Estimación de Número de Viviendas al 2030



Fuente: Elaboración propia con datos de CONAVI, Sistema Nacional de Información de Indicadores de Vivienda SNIIV 2.0, Encuesta Intercensal 2015 y Varios Censos.

Nota: Solo se consideran viviendas particulares habitadas. La estimación de la población se realizó con el método Geométrico.

3.2 Demanda de Servicios e Infraestructura a Mediano Plazo en la Delegación de Azcapotzalco.

De continuar el despoblamiento, la vivienda será sustituida por actividades terciarias o será abandonada, se seguirá expulsando población hacia la periferia extendiéndose irregularmente por suelo de conservación ecológica o en áreas vulnerables en otras delegaciones o Municipios, donde no se cuenta con los servicios ni la infraestructura para atender sus necesidades (SEDUVI, 2008).

De seguir la tendencia actual se prevé un aumento en la población de 45 a 65 años de 8.4% y de la demanda actual en servicios para este rango, tales como; hospital de especialidades, en asistencia pública y fuentes de trabajo en niveles más especializados. De acuerdo a las tendencias vistas previamente en la pirámide poblacional del Gráfico 20, la demanda de servicios para la población de hasta 19 años seguirá disminuyendo, por lo que se tiene una expectativa de transformación del uso de los equipamientos existentes, en especial de educación, se espera un

déficit con respecto a la situación actual en los equipamientos para el tipo de población de estas edades.

De acuerdo a las tendencias, las zonas que han reportado pérdida de residentes han sido el Área Central de la delegación, las Colonias Clavería, Nueva Santa María, San Álvaro y Pro-hogar en donde además, se ha dado la transformación a comercios, oficinas y servicios, de igual manera la ocupación del equipamiento existente por población de fuera y el incremento en comercios y servicios en los inmuebles que pierden el uso habitacional provocará el aumento de población flotante y mayor demanda de transporte. Las demandas estimadas en el renglón de vivienda tienen que ver más con el deterioro, la precariedad y el grado de hacinamiento del parque habitacional existente, que con las necesidades que en este sentido plantea la población esperada, la cual de manera tendencial viene decreciendo. Esta situación reclama una atención urgente sobre todo por el estado de más de 70,000 de unidades de vivienda que se encuentran en esas condiciones abundando el déficit (SEDUVI, 2008).

Estas mismas tendencias futuras para los territorios económicos, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003 prevé lograr la preservación y revitalización de las actuales áreas industriales del norte de la ciudad, estando Azcapotzalco inserta en el Eje industrial Lerma-Naucalpan-Azcapotzalco -Tlalnepantla. El objetivo sería consolidarlas como distritos industriales, combinando diversos tamaños de empresas enlazadas en cadenas productivas y de proveeduría; con unidades de comercialización; servicios especializados para la producción, para los trabajadores y apoyo científico y tecnológico; además, infraestructura moderna y tecnología informática de punta. De acuerdo a las características de las delegaciones del Primer Contorno, así como por su posición estratégica, su infraestructura vial, la política deberá orientarse a restablecer el equilibrio en la utilización y capacidad de la infraestructura y el equipamiento, así como a potenciar el aprovechamiento del suelo en sus diversos usos, dando prioridad al habitacional y al industrial.

Datos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco del 2008, marca un escenario programático de acuerdo a la tendencia de población y vivienda hasta el 2025, ciertamente coincide con el análisis de proyecciones del subcapítulo anterior, en la Tabla 20 se muestran los datos esperados en cuanto agua potable, drenaje y tratamiento de aguas residuales y por último los requerimientos de energía eléctrica.

Tabla 20. Requerimientos de Servicios 2000-2025 conforme al Escenario Programático del PGDUDF 2003

| Concepto | Unidad | Normas | | 2000-2003 | 2003-2006 | 2006-2010 | 2010-2015 | 2015-2020 | 2020-2025 | 2000-2025 |
|--|----------------------------|------------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Incremento poblacional | | | | -2,297 | 1,029 | 12,933 | 1,359 | 1,363 | 1,367 | 15,754 |
| Agua potable 1/ | Dotación urbana | lt/hab/día | 150 | -344,550 | 154,350 | 1,939,950 | 203,850 | 204,450 | 205,050 | 2,363,100 |
| | Consumo (Con) | m3 | | -344 | 154 | 1,939 | 204 | 204 | 205 | 2,363 |
| | Gasto medio (GM) | lps | | -3.98 | 1.78 | 22.46 | 2.35 | 2.36 | 2.37 | 27.35 |
| | Gasto Máximo diario (GMD) | lps | 1.2*GM | -4.77 | 2.13 | 26.95 | 2.82 | 2.83 | 2.84 | 32.80 |
| | Gasto Máximo horario | lps | 1.5*GMD | -7.15 | 3.19 | 40.42 | 4.23 | 4.24 | 4.26 | 49.20 |
| Drenaje y tratamiento de aguas residuales 2/ | Aportación al drenaje | litros | 0.8*Con | -275,640 | 123,480 | 1,551,460 | 163,580 | 163,560 | 164,040 | 1,890,480 |
| | | m3 | | -275.2 | 123.4 | 1,551.4 | 136.5 | 163.5 | 164.0 | 1,890.4 |
| | Gasto Máximo Diario (GMD) | lps | | -3.18 | 1.42 | 17.95 | 1.89 | 1.89 | 1.89 | 21.86 |
| Energía eléctrica 3/ | Total de energía eléctrica | KVA/hab | 1.20 | -2,756.4 | 1,234.8 | 15,519.6 | 1,630.8 | 1,635.6 | 1,640.4 | 18,904.8 |
| | | MVA | | -2.75 | 1.23 | 15.51 | 1.63 | 1.63 | 1.64 | 18.90 |

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, 2008.

1/Normas Técnicas del Reglamento de Construcciones para el D.F., 2004.

2/ Normas de la Comisión Nacional del Agua.

3/ Normas de la CFE.

Los datos mostrados anteriormente, estiman el posible escenario de servicios, si es que la tendencia siguiera igual, sin embargo algunas veces se actúa conforme pasa el tiempo, ya que pueden ocurrir externalidades que no permitan llegar a dicho escenario, pero es una forma de planear la dirección que tendrá la delegación Azcapotzalco por parte de las autoridades.

Conclusiones.

Como conclusión de este trabajo, realizaré un breve resumen de los resultados obtenidos de cada capítulo con relación a los objetivos, generales y específicos, planteados inicialmente, así como la respuesta a la pregunta de investigación.

Respecto al análisis del comportamiento demográfico se encontró que la delegación Azcapotzalco ha tenido una historia bastante especial, ya que es el lugar más importante del sector industrial dentro de la Ciudad de México. En la década de los 70 tuvo un auge en cuanto al crecimiento poblacional, principalmente por la instalación de la industria en este lugar, posteriormente se dio un decrecimiento de la población que existe hasta nuestros días, con una densidad alta en comparación con otras delegaciones de la Ciudad de México.

Así mismo, se revisaron los conceptos de migración y se trabajó con el concepto de movilidad intrametropolitana, ya que este implica un cambio de residencia dentro de la misma zona metropolitana, los datos generales dieron como resultado que la Delegación Azcapotzalco ha sido polo de atracción para la población de la Ciudad de México y otras Entidades Federativas, así como, la llegada de personas de otros países para tener su lugar de residencia en este lugar de la ciudad.

En cuanto a la movilidad intrametropolitana de las personas que llegan a vivir a la delegación Azcapotzalco, se concluye que las variables de educación y empleo, influyen en un 50% para que los habitantes, que se encontraban radicando anteriormente en otra delegación o municipio dentro de la ZMVM, hayan cambiado su residencia hacia esta demarcación. Los datos reflejaron que los lugares de escuela y trabajo de las personas que radicaban en otra delegación o municipio colindantes a Azcapotzalco, se encuentran en estas mismas demarcaciones colindantes más la delegación que se trabajó. La variable de situación conyugal indicó que más personas solteras se fueron a vivir a Azcapotzalco, por diferentes factores como el empleo que ofrece la delegación a la población de entre 15 y 65 años.

En cuanto a las personas que salen de la delegación Azcapotzalco para vivir en otra delegación o municipio de la ZMVM dio como resultado que el número de personas que salen de la delegación Azcapotzalco va decreciendo y sin embargo, más personas de otros lugares van llegando a la demarcación por diferentes factores, entre ellos por los desarrollos inmobiliarios que se han construido durante las últimas administraciones y que solo personas de alto ingreso pueden entrar o comprar un lugar ofrecido por este tipo de mercado.

En cuanto a los impactos sociales que este fenómeno de movilidad intrametropolitana crea, existe una gentrificación positiva ya que el ejercicio se caracterizó por ocurrir principalmente a partir de la movilidad residencial, es decir de nuevos colonos, y de corte ascendente o llegada de familias de mayor nivel socioeconómico en relación con las familias residentes.

En cuanto al tema de vivienda vimos como tuvo un auge significativo en la década de los 70, propiciado por el incremento de la población, y el nacimiento de las primeras unidades habitacionales como la del Rosario, la cual fue una de las mayores en Latinoamérica, así mismo observamos la tendencia que ha tenido desde esa época hasta nuestro días, la cual ha sido de forma creciente. El tipo de vivienda que predomina en la delegación es la unifamiliar ya que el grueso de estas se encuentra en los desarrollos horizontales.

En cuanto al tema de vivienda de interés social, se mostró qué medidas se están tomando para alcanzar la satisfacción de la demanda de personas que puedan adquirir una vivienda más barata, ya que en las dos últimas administraciones de la Ciudad de México el financiamiento para la adquisición de una vivienda se concentró en la población que ganaba entre 350 y 750 VSMM. Se han implementado varias normas en la Ciudad de México para incentivar la construcción de este tipo de vivienda como la Norma 26, la cual al momento de la elaboración de esta investigación dicha norma se encuentra suspendida desde el 19 de agosto de 2013, ante numerosos abusos de los desarrolladores inmobiliarios, quienes aprovecharon el incentivo de esta norma. Así mismo, se cuenta con el Programa Vivienda en Conjunto para atender las necesidades de vivienda de la

población de bajos ingresos, los datos mostraron que Azcapotzalco tiene una participación media, en cuanto a las acciones, dentro de la Ciudad de México.

Como antecedente la política habitacional del desarrollo inmobiliario habitacional en la Ciudad de México en el periodo 2000-2006 llamado “bando dos”. Se refiere a la aplicación de políticas y lineamientos para frenar el crecimiento urbano hacia la periferia urbana, con el objeto de evitar la ocupación del suelo de conservación y repoblar las cuatro delegaciones centrales de la ciudad: Benito Juárez, Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza. Dentro de los aspectos positivos de esta medida, se revirtieron las tasas de crecimiento poblacional negativas de dos de las cuatro delegaciones centrales de la CDMX según el Censo de Población y Vivienda de 2005. Sin embargo, no se tomaron las previsiones necesarias para no rebasar la capacidad de soporte de los sitios donde se aplicó, lo que dio lugar a cortes de energía eléctrica por la falta de capacidad de las fuentes de suministro eléctrico, así como de agua potable. (CONAVI, 2010).

En cuanto al tema de crecimiento vertical dentro de la Ciudad de México y la delegación Azcapotzalco se han implementado medidas de índole federal para el control de mancha urbana, mediante los Polígonos de Contención Urbana y el registro de reservas Territoriales, de ahí que se quiera construir en el primero y segundo contorno, incentivando al crecimiento vertical. Este boom inmobiliario sigue absorbiendo cualquier terreno en desuso, que queda muy poco, así como la compra de una casa o construcción para demolerla y crear edificios con departamentos muy pequeños.

La vivienda vertical es un factor importante para la redensificación, pero la mayoría de la gente de la demarcación no le gusta o gustaría vivir en un edificio de más de 4 niveles. Es necesario la construcción de nuevas unidades habitacionales verticales con un menor costo y calidad de vivienda. Además que esta solución ayudara a una nueva densificación de Azcapotzalco; como ya hemos visto anteriormente, para ayudar al repoblamiento de dicha delegación aprovechando los vacíos urbanos que aún quedan.

Datos de la oferta de vivienda mostraron resultados significativos, ya que a pesar de este decrecimiento de la población, la oferta satisface a la demanda por la llegada nuevos habitantes que tienen el poder adquisitivo para comprar un departamento de precios muy altos. Además es muy atractivo para las personas que deciden radicar en la delegación, ya que estos edificios habitacionales se encuentran cercanos a centros comerciales a centros de espectáculos, a escuelas o a zonas de trabajo, además de que tienen conexión con varios servicios públicos de movilidad como el metro de la Ciudad de México, el metrobús y el tren suburbano.

En cuanto a la definición de una política que garantice una óptima planeación urbana los gobiernos tendrán que realizar las medidas respectivas para lograr el equilibrio entre estos dos factores, población y vivienda. Los datos de tendencia mostraron en términos de la estructura de la población en los próximos años, según las proyecciones, la pirámide de población se engrosará notablemente en su parte media alta hacia el 2030 que implica que alrededor de estos años la plenitud del bono demográfico o la población en edad laboral será mayor, fenómeno que pasa en la mayoría del país. Además, para el 2030 se estima que continúe el despoblamiento de la demarcación y continúe el incremento de viviendas.

Paralelamente seguirá la desocupación de inmuebles existentes y la subutilización de la capacidad instalada de infraestructura, servicios, vivienda e industria. También, el porcentaje de población respecto al total de la Ciudad de México irá disminuyendo gradualmente, en función del incremento poblacional de esta. En caso de no planear el desarrollo urbano y de no implementar las acciones consecuentes, a corto y mediano plazo, continuara la expulsión de la población, la sustitución de usos habitacionales por comercio, oficinas y servicios seguirán de manera indiscriminada, permanecerá el proceso de deterioro general del entorno urbano, continuara el proceso de invasión de edificios abandonados, etc.

Así mismo, se podría regular la autoconstrucción para la redensificación hasta dos niveles, el cual pienso que sería la solución más pertinente. No se crearía un área tan densa en donde no se pueda ni pasar y también implicaría que las personas se encuentren en el área urbanizada y no se tengan que ir a lugares fuera

del área donde residen. La asesoría técnica especializada para la autoconstrucción, sería una forma de regular este sector “informal”, para un crecimiento ordenado de la mancha urbana en esta demarcación.

A continuación mencionare algunas líneas de acción que la ONU enmarca para enfrentar las problemáticas que suceden, en cuanto a población y vivienda, en la demarcación, según su estudio Informe Final de Azcapotzalco 2016:

- Incentivar la ocupación de vacíos y baldíos urbanos con actividades productivas compatibles con el entorno habitacional.
- Definir como parte de los planes de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico del territorio, polígonos precisos para la instalación de actividades económicas: agropecuarias, manufactureras y/o de servicios. En todos los casos deberá verificarse que existan las condiciones siguientes: no ubicarse en ningún tipo de zona de riesgo, no afectar las condiciones ambientales ni los recursos naturales, atender la reglamentación relativa a zonas de protección (arqueológica, paleontológica, de seguridad nacional, etc.) y dar máximo aprovechamiento a las infraestructuras y equipamientos existentes
- Fomentar la localización dentro del tejido urbano de actividades productivas comerciales y de servicios directamente asociadas a la vivienda.
- Incentivar y apoyar su ampliación y mejoría dentro del tejido urbano a fin de atraer actividades productivas compatibles con el entorno sin afectar la vida urbana.
- Definir en el área urbana y urbanizable los polígonos para localizar la nueva vivienda, especialmente de interés social.
- Definir polígonos de lotes con servicios y/o con proyecto bien localizados con relación al acceso al empleo y equipamientos urbanos para las familias de menor ingreso que no acceden a los fondos de vivienda y que se localizan en asentamientos irregulares o en condiciones de hacinamiento.
- Empezar programas concretos de regeneración urbana y regularización en los asentamientos habitacionales informales/irregulares/ilegales conjuntamente con el gobierno estatal y federal, enfatizando la introducción

y/o ampliación de infraestructura de servicios básicos (agua, drenaje, energía, telecomunicaciones) acceso a infraestructura para la movilidad sustentable (transporte público, banquetas, ciclovías) y facilidades para generar empleo directamente asociado a la vivienda.

- Ofrecer alternativas de diseño para mejorar la funcionalidad e imagen de las viviendas mediante asesoría constructiva, créditos y subsidios y apoyo con banco de materiales para construir, mejorar o ampliar las viviendas.
- Elaborar y/o actualizar los reglamentos asociados a la localización y construcción de vivienda, particularmente social, para elevar los estándares actuales de calidad, dimensión, durabilidad y localización de las viviendas, así como para mejorar su accesibilidad a los transportes, al empleo y a los equipamientos sociales.
- Llevar empleo y equipamiento social a donde está la gente, con el fin de integrarlos al tejido urbano, promoviendo proyectos de movilidad sustentable en los asentamientos habitacionales que por su lejanía generan altos costos de traslado para sus habitantes y tienen limitadas posibilidades de desarrollo económico y social (ONU Hábitat, 2016).

Entre los retos que permanecen dentro de la demarcación, así como de la Ciudad de México, destacan los siguientes: la escasez de suelo urbanizado, así como un incremento en el precio del mismo; la ausencia de redes de transporte público sustentable relacionadas con la falta de conectividad y accesibilidad; la normatividad contradictoria entre los diferentes órdenes de gobierno y su aplicación; y el ritmo del crecimiento de la población y la demanda de vivienda a mayor al ritmo de la expansión de la infraestructura y los servicios (CIDOC, 2015).

Es importante mencionar que el actual Programa Delegacional de Desarrollo Urbano tiene una década, siendo este del 2008, en donde se plantea en uno de sus puntos de la imagen objetivo, el revertir la tendencia actual de expulsión de la población residente fomentando el mejoramiento de la vivienda y el equilibrio entre usos habitacionales, comerciales y de servicios (SEDUVI, 2008). Por lo que se ha llevado a cabo, este punto a manera que se cumpla, pero dejando a la iniciativa

privada, a los desarrolladores de vivienda, el cumplimiento cabal de este programa dejándolos que hagan lo que se requiera a su conveniencia, después se quiere regularlos con normas que tienen demasiados vacíos y este sector empresarial se sigue aprovechando y así sigue el círculo.

Actualmente, junto con el financiamiento, la actuación de los agentes privados en la producción del espacio habitable ha logrado gran protagonismo y ha influido decisivamente en la intensidad y dirección de la movilidad residencial, debido a la dinámica de construcción de conjuntos habitacionales (Isunza Vizuet, 2010).

Los tres niveles de gobierno, (federal, de la Ciudad de México y delegacional (próximamente alcaldías), tendrán que intervenir de manera conjunta y eficaz para el desarrollo de este posible sistema, ayudar al crecimiento ordenado y mejorar la calidad de vida de la población urbana, no solo de la delegación Azcapotzalco; esto tendría que ser la punta de lanza para la atracción de la población en la Ciudad de México.

Índice de Tablas

| | |
|--|-----------|
| <i>Tabla 1. Comparativo de Población: Censo de Población y Vivienda 2010 y Encuesta Intercensal 2015.....</i> | <i>11</i> |
| <i>Tabla 2. Población de Azcapotzalco que Radicaba 5 Años Atrás, en la Misma Delegación o en Otra o en Otro Municipio de la ZMVM, 2010 y 2015.....</i> | <i>33</i> |
| <i>Tabla 3. Población de Azcapotzalco que Radicaba 5 Años Atrás por Delegación y Municipio de la ZMVM, 2010 y 2015.....</i> | <i>34</i> |
| <i>Tabla 4. Población de Azcapotzalco que Asiste a la Escuela y que Radicaba 5 Años Atrás en Alguna Delegación o Municipio de la ZMVM, 2010 y 2015.....</i> | <i>36</i> |
| <i>Tabla 5. Población de Azcapotzalco que Asiste a la Escuela, Trabaja y que Radicaba 5 Años Atrás en Alguna Delegación o Municipio de la ZMVM,</i> | <i>37</i> |
| <i>Tabla 6. Población de Azcapotzalco que Asiste a la Escuela en Delegaciones y Municipios Colindantes, Que Radicaba Cinco Años Antes en Otra Delegación o Municipio de la ZMVM, 2015.....</i> | <i>39</i> |
| <i>Tabla 7. Población de Azcapotzalco que Asiste a Trabajar en Delegaciones y Municipios Colindantes, Que Radicaba Cinco Años Antes en Otra Delegación o Municipio de la ZMVM, 2015.....</i> | <i>42</i> |
| <i>Tabla 8. Distribución Porcentual de la Población Ocupada por Niveles de Ingreso Según Tipo de Pobladores en la Delegación Azcapotzalco, 2010 y 2015</i> | <i>50</i> |
| <i>Tabla 9. Número de Financiamientos 2007 - 2017 en Azcapotzalco Distribuido en Valor de la vivienda y Número de Acciones.....</i> | <i>59</i> |
| <i>Tabla 10. Número de Financiamientos 2007 – 2017 en Azcapotzalco Distribuido por Organismo y Número de Acciones.....</i> | <i>59</i> |
| <i>Tabla 11. Acciones de Vivienda del Programa de Vivienda en Conjunto 2008 - 2017.....</i> | <i>62</i> |
| <i>Tabla 12. Reservas Territoriales, Ciudad de México, Por contorno (Número de hectáreas registradas).....</i> | <i>66</i> |
| <i>Tabla 13. Datos de Población y Vivienda en Azcapotzalco 2005-2015</i> | <i>68</i> |
| <i>Tabla 14. Oferta de Vivienda en la Ciudad de México por Días de Inventario.....</i> | <i>69</i> |
| <i>Tabla 15 Registro Vivienda 2007 - 2017 en Azcapotzalco Distribuido por Segmento y Tipo de Vivienda.....</i> | <i>73</i> |
| <i>Tabla 16. Registro Vivienda 2007 - 2017 en Azcapotzalco Distribuido en Perímetros de Contención Urbana, Segmento y Superficie.....</i> | <i>74</i> |
| <i>Tabla 17. Vivienda Vigente Ciudad de México Distribuido por Tipo de Vivienda, Diciembre 2017.....</i> | <i>75</i> |
| <i>Tabla 18. Vivienda Vigente en Azcapotzalco Distribuido por Tipo de Vivienda, Avance de Obra y Segmento. Diciembre 2017</i> | <i>76</i> |
| <i>Tabla 19. Oferta de Vivienda en Azcapotzalco 2016 - 2018</i> | <i>77</i> |
| <i>Tabla 20. Requerimientos de Servicios 2000-2025 conforme al Escenario Programático del PGDUDF 2003</i> | <i>86</i> |

Índice de Gráficos

| | |
|--|----|
| Gráfico 1. Crecimiento de la población Azcapotzalco (1970-2015)..... | 11 |
| Gráfico 2. Estructura Poblacional Delegación Azcapotzalco por Rangos de Edad 2010 y 2015..... | 12 |
| Gráfico 3. Tasa de Natalidad y Mortalidad Delegación Azcapotzalco 2010 y 2015 | 13 |
| Gráfico 4. Densidades de Población y Vivienda Azcapotzalco (1970-2015) | 15 |
| Gráfico 5. Población de 5 Años y Más Según Lugar de Residencia en Marzo de 2010 por Delegación de Residencia Actual, Total Ciudad de México. | 27 |
| Gráfico 6. Población de 5 Años y Más Según Lugar de Residencia en Junio de 2005 Para Cada Delegación de Residencia Actual, Total Ciudad de México. | 27 |
| Gráfico 7. Población de 5 Años y Más Según Lugar de Residencia en Marzo de 2010 por Delegación de Residencia Actual, Delegación Azcapotzalco. | 28 |
| Gráfico 8. Población de 5 Años y Más Según Lugar de Residencia en Junio de 2005 Para Cada Delegación de Residencia Actual, Delegación Azcapotzalco..... | 29 |
| Gráfico 9. Distribución de la Población en la Delegación Azcapotzalco por Rangos de Edad, 2010 y 2015. | 31 |
| Gráfico 10. Población de Azcapotzalco de 15 a 64 Años Nacida en Otra Entidad o País, 2010 y 2015..... | 32 |
| Gráfico 11. Población de Azcapotzalco que Asiste a la Escuela en Delegaciones y Municipios Colindantes, Que Radicaba Cinco Años Antes en Otra Delegación o Municipio de la ZMVM, 2015 | 41 |
| Gráfico 12. Población de Azcapotzalco que Asiste a Trabajar en Delegaciones y Municipios Colindantes, Que Radicaba Cinco Años Antes en Otra Delegación o Municipio de la ZMVM, 2015 (Estructura Porcentual) | 43 |
| Gráfico 13. Población de Azcapotzalco que Asiste a la Trabajar en Delegaciones y Municipios Colindantes, Que Radicaba Cinco Años Antes en Otra Delegación o Municipio de la ZMVM, 2010 (Estructura Porcentual) | 44 |
| Gráfico 14. Situación Conyugal de la Población de Azcapotzalco que Radicaba Cinco Años Antes en Otra Delegación o Municipio de la ZMVM, EIC 2015 y CPV 2010..... | 45 |
| Gráfico 15. Movilidad Intrametropolitana Azcapotzalco Saldo Migratorio EIC 2015 | 47 |
| Gráfico 16. Movilidad Intrametropolitana Azcapotzalco Saldo Migratorio CPV 2010..... | 47 |
| Gráfico 17. Parque Habitacional - Azcapotzalco vs Ciudad de México 1970 – 2015 (Número de Viviendas Particulares Habitadas)..... | 55 |
| Gráfico 18. Población vs Viviendas en Azcapotzalco 1970 – 2015 | 56 |
| Gráfico 19. Clase de Vivienda Azcapotzalco y Ciudad de México 2010 y 2015 (Viviendas Particulares Habitadas) | 57 |
| Gráfico 20. Pirámide Poblacional por Rango de Edad (2010-2030) | 83 |
| Gráfico 21. Estimación de Número de Viviendas al 2030..... | 84 |

Índice de Imágenes

| | |
|---|----|
| Imagen 1. Localización de la Delegación Azcapotzalco | 5 |
| Imagen 2. Evolución de la mancha urbana de la ZMVM de 1980 al 2010 | 15 |
| Imagen 3. Mapa de Densidad de Población en Azcapotzalco Hab/ha, 2010 | 16 |
| Imagen 4. Mapa de Aplicación de la Norma 26 Para la Ciudad de México | 61 |
| Imagen 5. Mapa de Acción del Programa Vivienda en Conjunto en la Delegación Azcapotzalco | 63 |
| Imagen 6. Perímetros de Contención Urbana, Ciudad de México | 65 |
| Imagen 7. Perímetros de Contención Urbana en Azcapotzalco | 65 |
| Imagen 8. Nuevo Paisaje Urbano en la Ciudad de México | 67 |
| Imagen 9. Town Center el Rosario | 70 |
| Imagen 10. Arena Ciudad de México en Azcapotzalco | 70 |
| Imagen 11. TecnoParque | 71 |
| Imagen 12. Tipo de Propiedad Residencial en Oferta de Departamentos en Venta y Renta para la Delegación Azcapotzalco | 77 |
| Imagen 13. Diez Colonias con Mayor Oferta de Departamentos en Venta Delegación Azcapotzalco | 78 |
| Imagen 14. Diez Colonias con Mayor Oferta de Departamentos en Renta Delegación Azcapotzalco | 78 |
| Imagen 15. Residencial Toreo y Tres Lagos en Azcapotzalco | 79 |
| Imagen 16. Desarrollos Avenida Jardín e INCLUSIV en Azcapotzalco | 79 |

Bibliografía.

- Arango, J. (1 de Octubre de 2003). La Explicación teórica de las migraciones: Luz y Sombra. 1. (M. y. Desarrollo, Ed.) Zacatecas, México. Recuperado el 15 de 04 de 2018, de <http://www.redalyc.org/pdf/660/66000102.pdf>
- Azcapotzalco, J. D. (2010). *Programa de Gobierno Delegacional 2009 - 2012*.
- Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública. (5 de junio de 2006). *Camara de Diputados*. Recuperado el 4 de mayo de 2018, de Camara de Diputados: [http://archivos.diputados.gob.mx/Centros_Estudio/Cesop/Comisiones/11_vivienda.htm#\[Citar%20como\]](http://archivos.diputados.gob.mx/Centros_Estudio/Cesop/Comisiones/11_vivienda.htm#[Citar%20como])
- Cervantes Borja, J. F., & Martínez Granados, J. G. (mayo de 2015). Determinación de las incertidumbres de la Habitabilidad en la vivienda de interés social de la unidad habitacional "El Rosario". *Academia XXII, Semestral año VI(11)*, 101-119. Recuperado el 11 de abril de 2018, de <http://revistas.unam.mx/index.php/aca/article/view/51998/46345>
- CIDOC. (2015). *Estado Actual de la Vivienda 2015*. Centro de Investigación y Documentación de la Casa A.C., Ciudad de México.
- CMIC. (2011). Bitácora de Vivienda. *Vol. 3*. Ciudad de México.
- CONAPO. (10 de marzo de 2018). *Proyecciones de la Población 2010-2050*. Obtenido de http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Proyecciones_Datos
- CONAVI. (2010). *Guía para la Redensificación Habitacional en la Ciudad Interior*. Comisión Nacional de Vivienda, Ciudad de México.
- CONAVI. (2018). *Sistema Nacional de Información de Indicadores de Vivienda, SNIIV 2.0*. Recuperado el mayo de 2018, de SNIIV: <http://sniiv.conavi.gob.mx/>
- Consejo de Evaluación del Desarrollo Social. (2016). Documento de Trabajo Estadísticas Socio-Demográficas Delegación: Azcapotzalco Censo de Población y Vivienda 2010 Encuesta Intercensal 2015. Ciudad de México. Recuperado el 10 de marzo de 2018, de http://evalua.cdmx.gob.mx/storage/app/media/uploaded-iles/files/Estudios/Estadisticas/doc_AZC_10_15.pdf
- Hernández Camacho, G., & Cantú Chapa, R. (2015). Des-industrialización en la metrópoli: el estudio de Azcapotzalco, D.F. *Mundo Siglo XXI, X(35)*, 85-100. Recuperado el 14 de abril de 2018, de <http://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/7010/1/REXTN-MS35-07-Hernandez-Cantu.pdf>

- INEGI. (abril de 2018). *Censo de Población y Vivienda 2010, Sección de Microdatos*. Obtenido de Instituto Nacional de Estadística y Geografía: <http://www.beta.inegi.org.mx/proyectos/ccpv/2010/>
- INEGI. (abril de 2018). *Encuesta Intercensal 2015, Sección de Microdatos*. Obtenido de Instituto Nacional de Estadística y Geografía: <http://www.beta.inegi.org.mx/proyectos/enchogares/especiales/intercensal/>
- Isunza Vizuet, G. (mayo-agosto de 2010). Política de vivienda y movilidad residencial en la Ciudad de México. (A. El Colegio de México, Ed.) *Estudios Demográficos y Urbanos*, 25(2), 277-316. Recuperado el 1 de abril de 2018, de <http://www.redalyc.org/pdf/312/31221521001.pdf>
- ONU Hábitat. (1 de noviembre de 2016). Índice Básico de las Ciudades Prósperas. 2016 Informe Final de la Demarcación, Azcapotzalco, Ciudad de México. Ciudad de México, México. Recuperado el 5 de mayo de 2018, de <https://infonavit.janium.net/janium/Documentos/57993.pdf>
- Rangel, R. L. (2001). *Proyecto Urbano y Desarrollo Sustentable. El caso de la Delegación Azcapotzalco. Tesis Doctorado en Diseño*. Ciudad de México: UAM-Azcapotzalco.
- Ravenstein, E. G. (1885, 1889). *Las Leyes De La Migración*. Journal of the Royal Statistical.
- Rivera, P. P. (2010). *El Papel de la Migración Intrametropolitana en la Conformación de Zonas Periféricas Marginadas en la Ciudad de México y su Repercusión en la Calidad de Vida, el Caso de Valle de Chalco, 2000-2005. Tesis de Maestría en Estudios Políticos y Sociales*. Ciudad de México, México: UNAM.
- Santillana, A. (1972). *Análisis Económico del Problema de la Vivienda*. Málaga, España: Ariel.
- SEDESOL. (2012). *La expansión de las ciudades 1980-2010*. México.
- SEDESOL. (2012). *La expansión de las ciudades 1980-2010*. Secretaría de Desarrollo Social, Ciudad de México.
- SEDUVI. (2008). *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco*. Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda. México: SEDUVI. Recuperado el 12 de abril de 2018, de <http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/index.php/programas-de-desarrollo/programas-delegacionales>.
- SEDUVI. (2017). *Quinto Informe de Labores del Gobierno de la Ciudad de México*. SEDUVI. México: Gobierno de la Ciudad de México. Recuperado el 12 de abril de 2018, de <http://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/59f/36b/b75/59f36bb754740772976871.pdf>

- Sobrino, J. (septiembre-diciembre de 2007). Patrones de Dispersión Intrametropolitana en México. *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 22(núm. 3), 583-617. Recuperado el 30 de marzo de 2018, de <http://www.redalyc.org/pdf/312/31222302.pdf>
- Sobrino, J. (2016). Estudio de la gentrificación en la Ciudad de México. (C. Demográfica, Ed.) *Coyuntura Demográfica*(9). Recuperado el 22 de marzo de 2018, de <http://www.somede.org/coyuntura-demografica/pdf/numero9/sobrino.pdf>
- Sobrino, J. (s.f.). Migración Interna en México Durante el Siglo XX. (CONAPO, Ed.) Ciudad de México, México. Recuperado el 15 de marzo de 2018, de http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Migracion_interna_en_Mexico_durante_el_siglo_XX
- Walti, C. (1997). *Demografía I, Programa Latinoamericano de Actividades en Población*. (C. UNAM, Ed.) México.