

Título: La industria en la transformación de las áreas centrales. El caso de la colonia Algarín, CDMX.

Mesa 1: Ordenamiento territorial y desarrollo urbano sostenible

Autores: Mtro. Sergio A. Flores Peña / Urb. Héctor Rodríguez Chávez

Institución: UNAM

Adscripción: Licenciatura en Urbanismo

Domicilios: Mtro. Flores. Descartes #94 Colonia Anzures, Miguel Hidalgo, Cp. 11590, CDMX; Urb. Rodríguez. Aile #419 Colonia Pedregal de Santo Domingo, Coyoacán, Cp. 04369, CDMX **Teléfono:** Mtro. Flores 55 1809 3629; Urb. Rodríguez 55 1917 6626

Correo electrónico: Mtro. Flores. safp@unam.mx; Urb. Rodríguez. rodriquez@gmail.com

La presente investigación es el resultado de un análisis urbano referente a los procesos de transformaciones urbanas mediante la manifestación y expansión de actividades industriales registradas en la colonia Algarín (CDMX) y que se refleja físicamente en los inmuebles y la organización de las actividades económicas y habitacionales en la colonia Algarín.

La particularidad de la colonia Algarín y sus procesos de cambio son considerados como producto de una competencia por el espacio entre las actividades económicas y los usos habitacionales, que dan lugar a modificaciones y/o deterioro físico en los inmuebles y en el contexto, presentando condiciones de obsolescencia urbana y fomenta el desarrollo de diferentes productos inmobiliarios.

Por tal motivo, la base de este tema es analizada desde tres enfoques: el primer enfoque refiriéndose a las unidades económicas como consecuencia del establecimiento de actividades industriales relacionadas con las artes gráficas (base de la dinámica económica de la colonia), y gradual concentración de estos giros especializados; el segundo tema enfocado a las obsolescencias urbanas que se presentan como una condición de insuficiencia o rendimiento insatisfactorio de un inmueble, lo que obliga al propietario del inmueble a modificar el uso original del mismo cuando éste se vuelve anticuado; en el tercer enfoque se analiza el mercado inmobiliario en modalidad de venta y renta (locales comerciales, bodegas, terrenos, casas y departamentos), donde el precio y oferta de inmuebles reflejan la demanda de espacios para continuar desarrollando ésta dinámica económica y el interés en invertir en la conservación o renovación de los inmuebles; conjuntamente, estos tres factores representan una relación de dependencia y complementariedad en la estructura urbana de la colonia, fundamental para las actividades y servicios que se realizan y/u ofrecen hoy en día dentro de la colonia.

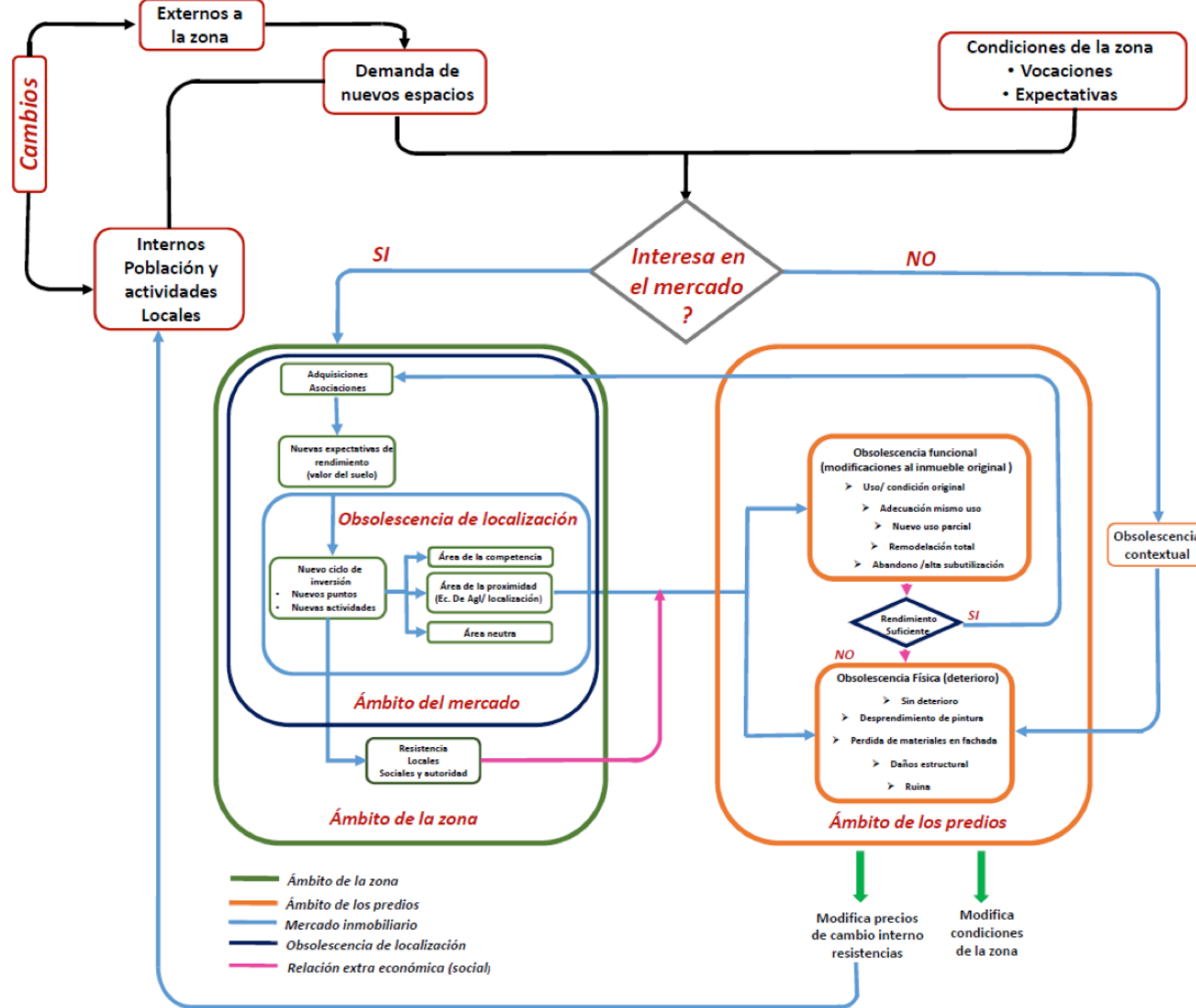
El antecedente general de esta exploración se basa en la observación de los efectos de las obsolescencias urbanas, desarrollada por el Mtro. Sergio Armando Flores Peña, en su investigación sobre las transformaciones de las áreas centrales en las grandes ciudades. Caso de estudio: Ciudad de México. Los conceptos conjugados dan lugar a un modelo diseñado por el Mtro. Flores para analizar el espacio con base al interés de rendimiento económico en el mercado, el cual se va transformando e influye directamente con las condiciones del territorio, vocación, expectativas y demanda de nuevos espacios por cambios internos y externos, los cuales se estudian desde nivel predio a nivel zona.

Como se menciona, la base es el interés en el mercado del cual básicamente se parte del interés positivo o negativo; es decir, si el interés en la zona es negativo parte hacia un proceso transformador desde nivel predio hacia las obsolescencias funcional y física, donde la obsolescencia funcional se manifiesta en modificaciones al inmueble original porque ya no se otorga el rendimiento original suficiente (económico o utilitario), a raíz de ahí se parte hacia la obsolescencia física (deterioro) del inmueble y esta condición depende de las características internas, población y las actividades locales.

Si el interés en el mercado es positivo se está tratando no a nivel predio, sino de la zona donde de acuerdo a las nuevas expectativas de rendimiento en el valor del suelo origina un nuevo ciclo de inversión y nuevas actividades a través de las adquisiciones de los predios y sus efectos están directamente ligados con la obsolescencia de localización.

Este proceso se ilustra mediante el diagrama siguiente:

Ilustración 1. Proceso de obsolescencia urbana de acuerdo al interés en el mercado



Fuente: Flores, 2016

El proceso histórico de la transformación de la colonia se inicia a principios del siglo XX, cuando las tierras agrícolas, en lo que en ese entonces era la periferia de la ciudad, se fraccionaron para la introducción de los servicios urbanos básicos y de transporte, que a su vez dieron paso a la construcción de las primeras viviendas. Dicho proceso continúa de manera estable con un uso de suelo habitacional hasta que se altera por las repercusiones del sismo de 1985 (Herrera, 2015), hecho que provoca cambios en la naturaleza de las relaciones socioeconómicas en los territorios centrales de la Ciudad de México, surgen nuevas necesidades de los habitantes y las condiciones para la operación de anteriores actividades vuelven obsoletas las funciones originalmente desempeñadas, en muchos casos, las edificaciones que las alojan o alojaron pasan por una serie de procesos sociales - económicos y ocasiona que se destinen los inmuebles a usos distintos a los originales.

Principalmente, estos son los procesos a partir de viviendas originales:

- casas que se modifican para introducir actividades económicas
- casas que se remodela para seguir siendo viviendas
- casa que se sustituyen por edificaciones de vivienda nueva en otro formato (departamentos)

El presente análisis identifica las situaciones mencionadas y explica como convergen estas interacciones urbanas dentro de la colonia, así como las causas y consecuencias que las mismas que han tenido en un periodo de tiempo de 10 años (2007-2017); y que se basan en 3 efectos principales:

1. Relaciones de competencia y sustitución entre actividades económicas y el uso habitacional por la expansión de las artes gráficas, y las condiciones de obsolescencia que se producen.
2. Las lógicas de localización de las actividades económicas al interior de la colonia.
3. La expresión de esos procesos en términos de precios de mercado (renta/venta) y su comportamiento espacial.

Los cuales se explican uno a uno a continuación.

1. Relaciones de competencia y sustitución entre actividades económicas y el uso habitacional, por la expansión de las artes gráficas, y las condiciones de obsolescencia que se producen. (Lifchield, 1987; Flores 2016)

Desde el fraccionamiento de la colonia, hasta la década del ochenta la colonia Algarín se consolidó como un área predominada por el uso habitacional. Sin embargo, a partir del sismo de 1985 los giros comerciales comenzaron a crecer y hoy predominan en su mayor parte. Así, la comunidad que en otro tiempo reunió a la "...clase media alta de la creciente ciudad de México...", pasado el sismo del 85, "...resintió el cambio social que derivaría de aquel suceso." y "...poco a poco, las familias fueron dejando sus casas para dar paso a la renta de locales". (Herrera, 2015).

El sismo provocó que se dañaran las estructuras de algunas casas y comenzara un proceso de obsolescencia urbana, lo que propició el abandono de viviendas, y la reconstrucción de nuevas edificaciones pero ahora no solamente habitacionales sino que fueron construidas agregando locales. Aunque no se señala una fecha ni lugar específico, se tienen registros que la primera imprenta en la colonia estuvo en la calle de Juan Hernández y Dávalos . (Silva, 2015)

Para fundamentar el presente estudio, se parte de la recolección de información a través del levantamiento propio de los usos de suelo, unidades económicas y condiciones de obsolescencia urbana, información que pudo ser comparada con registros del año 2007 gracias a la elaboración de una anterior tesis¹. Los datos que fueron directamente comparados entre los años 2007 a 2017, son los porcentajes principales de usos de suelo agrupados en: habitacional, actividades derivadas de las artes gráficas y bodegas, comparativa que se muestra a continuación.

Figura 1 Comparación de usos de suelo predominantes en la colonia Algarín en los años 2007-2017

Ocupación de predio	2007 (Barroso, 2008)	2017	Comparación 2017-2007
Habitacional	60 % (420) (Incluye los rubros Habitacional, Hab/com PB, y Hab/serv PB)	43.1% (302)	-16.9 % (-118)
Artes gráficas	14.1 % (99) (Incluye taller playeras, taller serigrafía)	28.3 % (198) (incluye serigrafía, V.Playeras, V.Serigrafia, V. Maquinaria serigrafía)	14.2 % (99)
Bodegas	7 % (49) (Incluye bodega de serigrafía y taller/bodega de serigrafía)	3.9 % (27) (Incluye Bodega N/E, bodega de papel, bodega de tintas, bodega serigrafía)	-3.1 % (-22)

Elaboración propia con base a levantamiento de campo y Barroso, 2008

Los hallazgos de esta comparación fueron que el porcentaje de los predios destinados a uso habitacional disminuyó en casi 17 %, mientras que un cercano porcentaje, 14.2 % aumentó en el área de las artes gráficas. El uso de los predios como bodega también disminuyó cerca de un 3 %, esta comparación indica claramente que la tendencia de los usos del suelo va en un considerable aumento a favor de las actividades de las artes gráficas, es decir, ese 14.2 % de aumento, tiene detrás las transformaciones de los predios anteriormente destinados únicamente, o en su mayor parte, al uso habitacional, así como la transformación de las bodegas a talleres, puntos de venta o establecimientos de trato directo al público. Cabe mencionar que al realizar las comparaciones entre los años mencionados, se encontró que hubo una disminución de predios, en 2007 se contaban con 715, mientras que en el 2017 se

¹ Barroso Tamariz, Israel, "Procesos de obsolescencia en las zonas centrales de la Ciudad de México: Caso de estudio la Colonia Algarín." Tesis que para obtener el título de Urbanista, México, Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura, 2008.

registraron solo 700, esto indica que hubo fusiones de predios, productos de la presión económica e inmobiliaria, puesto que al realizar el levantamiento en campo se corroboró que las fusiones se destinaron para edificar plazas comerciales y edificios habitacionales.

Un factor importante para la comprensión del tema es es de Obsolescencia Física. El cual se denomina así al deterioro físico y gradual de un inmueble y de los espacios que lo rodean, producto de las condiciones climáticas y el mantenimiento que se le da ó no, al inmueble.

El 79 % de los inmuebles en la colonia se encuentran en buen estado de conservación o no requieren mantenimiento, sumando el 16 % de los inmuebles con descarapelamiento de pintura, se concluye que el 95 % de los predios de la colonia no tiene afectaciones relevantes o estructurales, contrario al 5 % de los inmuebles restantes que requieren mantenimiento mayor.

Considerando estos porcentajes se realiza una comparación de estos datos del año 2017 con los datos del año 2007 (Barroso, 2008)

Tabla 1. Comparación de inmuebles de acuerdo a condiciones de obsolescencia física 2017-2007

Obsolescencia física del inmueble	2007		2017		Comparación 2017-2007	
	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje
Sin deterioro	357	51%	554	79.1%	197	28.1%
Desprendimiento de pintura	287	41%	114	16.3%	-173	-24.7%
Pérdida de material en fachada	28	4%	24	3.4%	-4	-0.6%
Daño estructural	7	1%	2	0.3%	-5	-0.7%
Ruina	21	3%	6	0.9%	-15	-2.1%
Total	700²	100%	700	100%		

Elaboración propia con base a levantamiento de campo y Barroso, 2008

Se observa que los inmuebles han tenido un mantenimiento físico favorable, lo cual trasciende directamente en la zona, de acuerdo a los porcentajes, los inmuebles sin deterioro han incrementado un 28.1 %, esto indica que los inmuebles que tenían algún desperfecto físico se han remodelado o las edificaciones recientes se han conservado en buenas condiciones, esto se explica siguiendo la observación en las demás variantes; los inmuebles con desprendimiento

² El resultado de los registros del 2007 es un ajuste, considerando como base los porcentajes citados en la tesis de Israel Barroso en el año 2007, esto debido a que en ese año se documentaron 714 predios, mientras que el registro con el que se trabaja en la presente investigación son 700 predios.

de pintura, de igual forma se han reducido un 24.7 %, los que presentan pérdida de material en fachada un -0.6 %, con daño estructural -0.7 % y ruina que también ha descendido un -2.1 %.

Reflejo de estos porcentajes, es la inversión activa a través de la imagen comercial y de servicios que se ofrecen en la colonia, así como las edificaciones de vivienda nuevas o que se le da constante mantenimiento al inmueble para atraer al consumidor.

Respecto a la Obsolescencia Funcional, este concepto, ligado directamente al uso y función del inmueble, aparece cuando el diseño ya no responde a las necesidades actuales, por lo que se requiere modificar espacios y estructuras originales para satisfacer la demanda utilitaria. Esta condición de obsolescencia, engloba adecuaciones físicas que van desde parciales, hasta la demolición y nueva construcción del inmueble, en el que puede tener o cambiar totalmente los usos destinados originalmente.

Respecto a la composición de los predios, se tiene fragmentado de la siguiente manera. Uso original 52 %, adecuación parcial, mismo uso 4 %, nuevo uso parcial 38 %, remodelación total 5 %, abandono 1 %.

Considerando estos porcentajes se realiza una comparación de estos datos del año 2017 con los datos del año 2007 (Barroso, 2008).

**Tabla 2. Comparación de porcentajes de inmuebles de acuerdo a obsolescencia funcional
2017 - 2007**

Obsolescencia funcional del inmueble	2007		2017		Comparación 2017-2007	
	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje
Uso original	252	36%	362	51.71%	110	15.71%
Adecuación parcial, mismo uso	161	23%	26	3.71%	-135	-19.29%
Nuevo uso parcial	168	24%	269	38.43%	101	14.43%
Remodelación total	98	14%	38	5.43%	-60	-8.57%
Abandono	21	3%	5	0.71%	-16	-2.29%
Total	700³	100%	700	100%		

Elaboración propia con base a levantamiento de campo y Barroso, 2008

De acuerdo a la comparación de la tabla anterior, se observa que los inmuebles con uso original presentan porcentajes positivos, esto se explica debido a que junto con los primeros inmuebles

³ El resultado de los registros del 2007 es un ajuste, considerando como base los porcentajes citados en la tesis de Israel Barroso en el año 2007, esto debido a que en ese año se documentaron 714 predios, mientras que el registro con el que se trabaja en la presente investigación son 700 predios.

de la colonia se han mantenido intactos, los inmuebles de nueva construcción no han presentado adecuaciones que degraden su obsolescencia funcional por lo que no se han modificado; el porcentaje del segmento adecuación parcial, mismo uso ha disminuido un 19.2 %, este dato es posible debido a que tanto como el uso original (en nuevas construcciones) y nuevo uso parcial han aumentado, los inmuebles que antes se habían adecuado parcialmente pero conservado el uso, han sido reconstruidas o bien han adicionado un nuevo uso al predio. En el caso de las remodelaciones y predios en abandono, estas han disminuido.

En lo que respecta a los tipos de obsolescencia funcional lo que nos dice esta investigación es que por lo menos el 48 % de sus inmuebles ha sufrido alguna modificación física, (relacionado con la obsolescencia funcional); en general, esta situación se debe porque las funciones urbanas originales (habitacionales) fueron sustituidas por unidades económicas⁴.

En el siguiente mapa se contraponen los predios que presentan algún grado de obsolescencia funcional y los establecimientos económicos relacionados a las artes gráficas, en el que se observa claramente que los establecimientos han surgido a partir de la modificación en los predios.

Mapa 1. Distribución de tipo de obsolescencia funcional y establecimientos relacionados a las artes gráficas



Las presiones de la expansión económica provocaron adecuaciones físicas, remodelaciones totales y nuevas edificaciones que se han realizado para alojar mayores actividades

⁴ En el año 2007 (Barroso, 2008) se registraron 420 inmuebles con predominancia habitacional, mientras que en el 2017 se registraron solo 302.

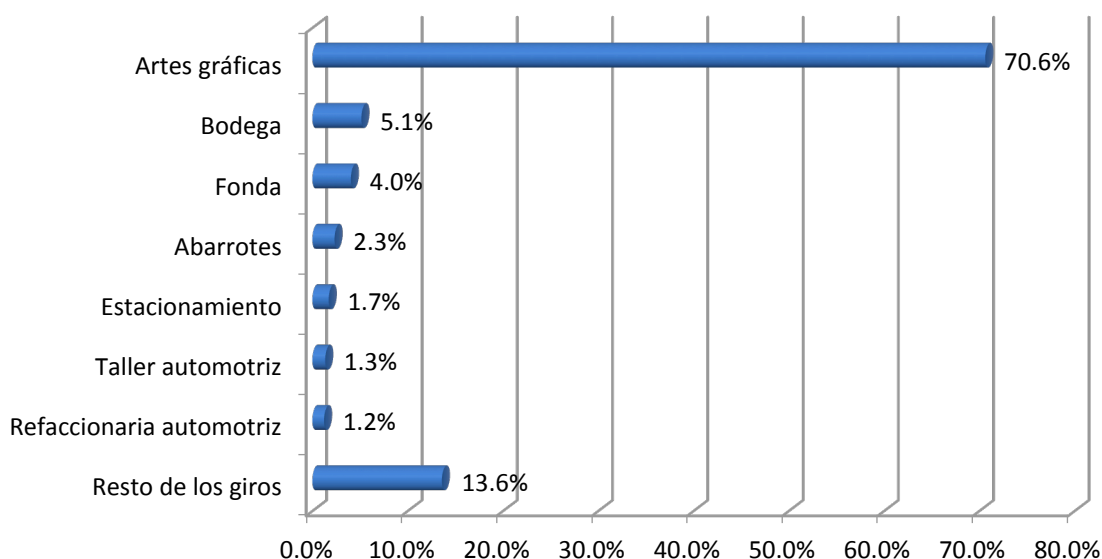
económicas; las nuevas construcciones son en su mayoría plazas comerciales y las modificaciones a los predios son para introducir nuevos usos (actividades) económicos.

2. Las lógicas de localización de las actividades económicas al interior de la colonia.

Para efectos de la presente investigación, se realizó una compilación del DENUE⁵, del cual se extrajeron 733 registros, así como la corroboración de los datos, afinación y complemento de la información a través del levantamiento en campo propio, base para agregar 84 registros más, de esta manera se realizó la conformación de la información más cercana posible a la realidad: en total se registraron 817 unidades en 48 giros; para fines prácticos se consideran las unidades que tienen una frecuencia de a partir de 10 o más registros.

Los cuales se resumen a continuación.

Gráfica 1. Porcentaje de unidades económicas dentro de la colonia Algarín



Elaboración propia con base a levantamiento de campo

Estableciendo que las actividades derivadas de las artes gráficas predominan en la colonia, se determinaron diferentes tipos relaciones en relación a las mismas, catalogadas como giros con relación funcional (directamente relacionadas puesto que son complementarios o colaborativos a las artes gráficas); sin relación funcional (no relacionadas directamente pero obtienen un beneficio de las personas que se emplean a las artes gráficas puesto que son acompañantes o comensalistas) y otros (se refiere a giros neutros que no tienen relación ni indirecta ni funcional con las artes gráficas); la agrupación de los giros y su agrupación se muestra a continuación:

⁵ Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, INEGI 2015

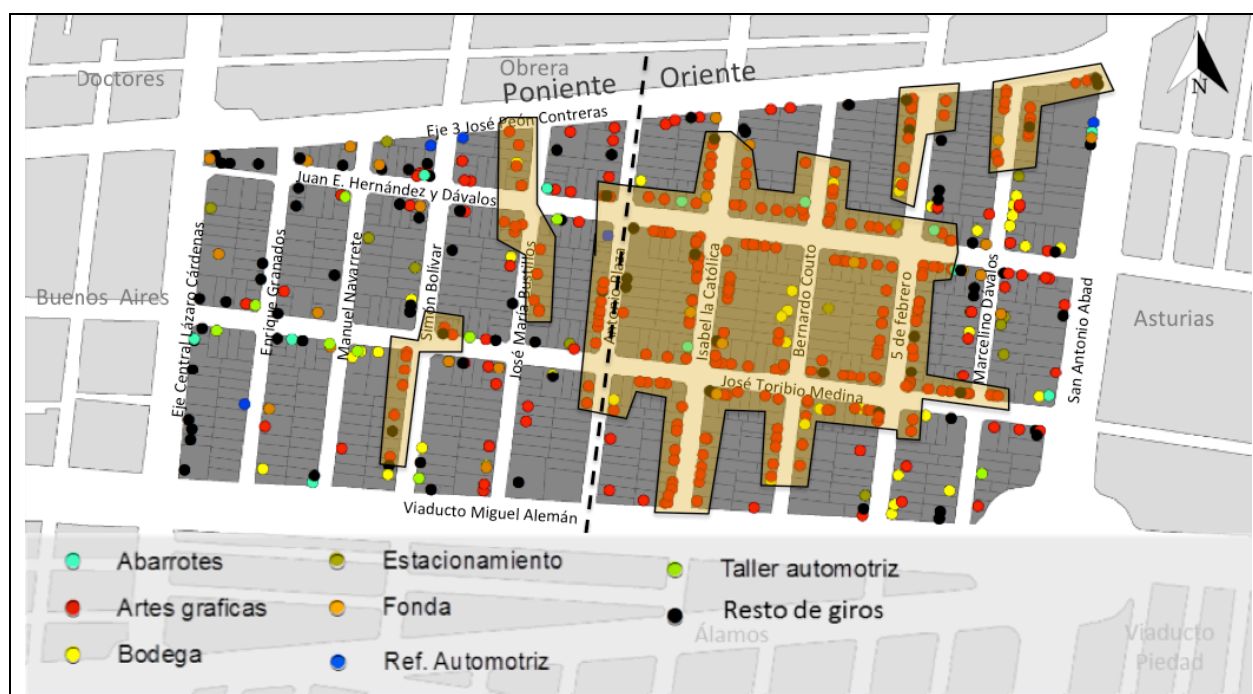
Tabla 3. Unidades económicas clasificadas por relaciones funcionales respecto a las artes gráficas

Artes gráficas		Con relación funcional (Complementarios / colaborativos)		Sin relación funcional (Acompañantes / comensalistas)		Otros (Neutros)			
70%		5.50%		8.30%		16.30%			
Giro	%	Giro	%	Giro	%	Giro	%	Giro	%
Impresión gran formato	29.7%	Bodega	5.1%	Fonda	4.0%	Taller automotriz	1.3%	Maquila joyeria	0.2%
Maquila de publicidad	10.8%	Comercio N/E	0.4%	Abarrotes	2.3%	Refaccionaria automotriz	1.2%	Sastreria	0.2%
Bordados	8.0%		5.5%	Estacionamiento	1.7%	I. Educativa	1.1%	Tortilleria	0.2%
V. Artículos publicitarios	7.8%			Mensajeria	0.2%	Oficina	1.1%	V. Madera	0.2%
Insumos serigrafia	5.1%				8.3%	Tienda ropa	1.1%	Auto lavado	0.1%
V. Playeras	4.0%					Auto cristales	0.7%	Dulceria	0.1%
Maquila de papel	2.7%					Cafe internet	0.6%	Elaboración de pan	0.1%
V. Maquinaria serigrafia	1.2%					Estetica	0.6%	Ferreteria	0.1%
V. Papel Mayoreo	0.6%					Farmacia	0.6%	Funeraria	0.1%
	70.0%					Panaderia	0.6%	Hotel	0.1%
						Papeleria	0.6%	Inst. Sistema de aguas	0.1%
						Restaurante	0.6%	Optica	0.1%
						V. pinturas	0.6%	Paletas y helados	0.1%
						Clinica	0.5%	Purificadora de agua	0.1%
						Limpieza de ropa	0.5%	Rep. Electronica	0.1%
						Desecho industrial	0.4%	Tatuajes	0.1%
						Estudio fotografico	0.4%	Templo	0.1%
						Banco	0.2%	Tornilleria	0.1%
						Centro de readaptacion	0.2%	V. de motos	0.1%
						Gasolinera	0.2%	V. Trofeos	0.1%
							13.3%		2.9%

Elaboración propia con base a levantamiento de campo

La ubicación de los giros presentes en la colonia Algarín se ilustran en el siguiente mapa resaltando los polígonos donde se presentan las principales aglomeraciones.

Mapa 2. Concentración de unidades económicas predominantes en la colonia Algarín



Elaboración propia con base a levantamiento de campo

Como observación general del mapa anterior se observa que a partir de la calle Simón Bolívar hacia el oriente, hasta San Antonio Abad, es donde se concentra la mayor densidad de unidades económicas; de manera transversal, la calle Juan E. Hernández y Dávalos es la que concentra mayor número de establecimientos. A partir de ahí se identifican tres nodos concentradores, el primero está en la parte central de la colonia, en Isabel la Católica y Juan E. Hernández y Dávalos, donde predominan las artes gráficas; el segundo concentra artes gráficas y fondas, está ubicado en la parte sur - oriente de la colonia en el cruce de José Toribio Medina y Bernardo Couto; y el tercer nodo se encuentra en la parte norponiente, en el cruce de Juan E. Hernández y Dávalos y Simón Bolívar en cual se encuentran artes gráficas, fonda, abarrotes, sastrería, papelería y farmacia, giros que representan más un tipo centro de barrio.

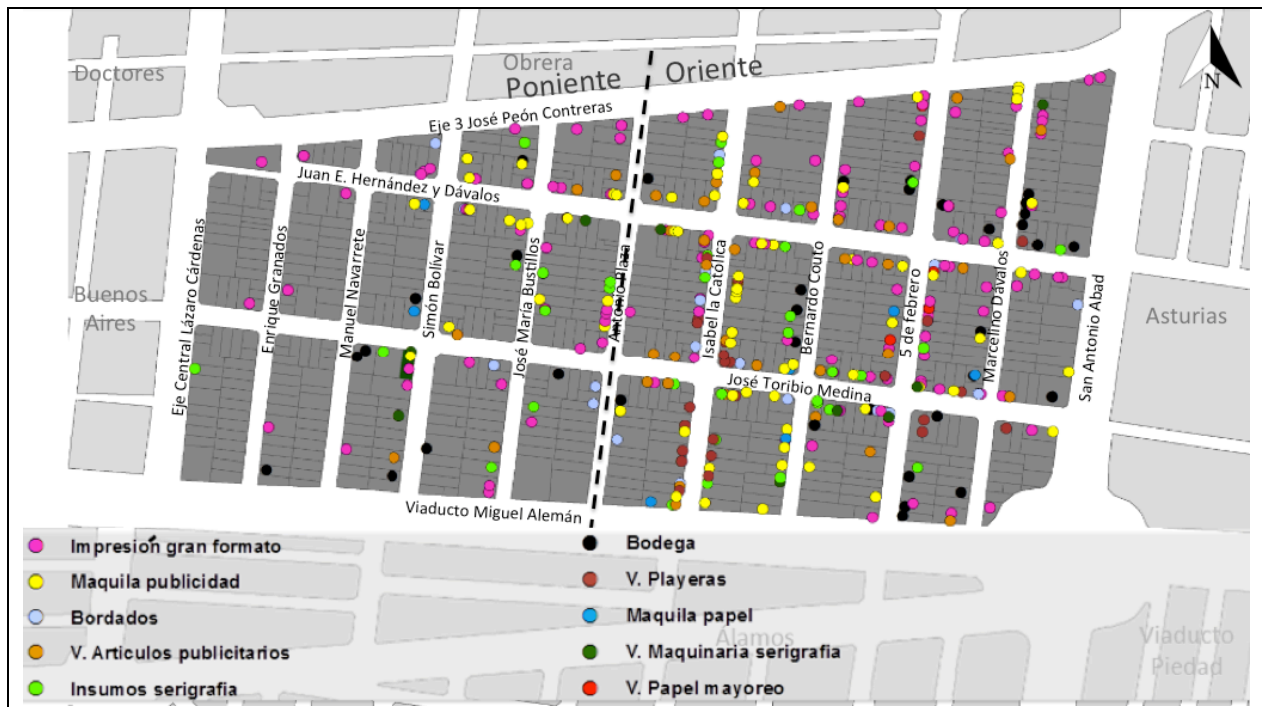
Aunque básicamente, los usos industriales están distribuidos por toda la colonia, hay una marcada predominancia de la presencia de los usos mas representativos respecto a dos zonas de la colonia, por lo que se observa que la parte poniente de la colonia; a partir de la calle Antonio Plaza hasta Enrique Granados, es predominante el uso habitacional, por el lado oriente de la colonia, a partir de Isabel la Católica hasta Marcelino Dávalos se concentran las actividades económicas, predominando las relacionadas a las artes gráficas. De este mismo lado (oriente) pero en pequeños núcleos aislados se encuentran las bodegas, sin embargo, se observa que las bodegas no se localizan sobre calles principales, sino más retiradas de las aglomeraciones económicas y de accesibilidad vial.

Otra manera de interpretar los polígonos que concentran las actividades económicas; es que dichas concentraciones responden a las condiciones del mercado: la calle que alberga el mayor número de unidades económicas, es Isabel La Católica (donde existe el mínimo de inmuebles en oferta), lo cual refleja una jerarquización económica de los tipos de empresas establecidas en la zona, de acuerdo al tipo de función económica que desempeña en la cadena de valor de las artes gráficas.

Sin embargo, considerando que las actividades de artes gráficas son las de mayor jerarquía, es importante desglosar las actividades que las componen y analizar las lógicas de localización de cada una de ellas.

Registradas un total de 817 giros unidades económicas, se identificaron que 614, (incluyendo 42 bodegas) es decir, un 75 % del total de las unidades económicas, son actividades derivadas de las artes gráficas, y se distribuyen de la siguiente forma.

Mapa 3. Localización de unidades económicas destinadas a actividades de artes gráficas



Elaboración propia con base a levantamiento de campo

Aunque las actividades estén dentro de las artes gráficas, éstas tienen diferentes necesidades de áreas, de venta y de producción, por lo que también las localizaciones de cada actividad cambia, por esta razón se catalogaron en 10 tipos de sub-giros.

Los giros derivados se clasificaron según las actividades específicas que se realizan dentro del sector mencionado, y se enlistan a continuación.

-Impresión gran formato

- Mantas, tarjetas de presentación, lonas, impresión y corte de viniles, carteles, banners, ploteo.

-Maquila de publicidad

- Stands, impresión en cristalería, textiles y demás artículos publicitarios.

-Bordados

-Venta de artículos publicitarios

- Bolsas, botones, cilindros, gorras, cristalería.

-Insumos para serigrafía

- Tintas, películas transfer, viniles.

-Bodega

-Venta de playeras

-Maquila de papel

- Agendas, carpetas, calendarios, encuadernación, folletos publicitarios.

-Venta de maquinaria de serigrafía

-Venta papel por mayoreo

Otra diferenciación entre los sub-giros es que se agrupan en dos grandes clasificaciones: los establecimientos con venta de productos al público, que representan un 75 % de estas agrupaciones, y los que son de insumos dirigidos a los “serigrafistas”.

De acuerdo a cada sub-giro, los establecimientos buscan situarse en la zona oriente de la colonia, casos como bordados, venta de artículos publicitarios, venta de playeras y venta de papel por mayoreo, se concentran desde un 85 a 100 % en la zona oriente.

Las impresiones en gran formato, son las actividades predominantes un 39.6 % de los establecimientos se dedican a esta actividad, rebasan por un 25 % el porcentaje más cercano (maquila de publicidad). El último lugar, la venta del papel por mayoreo representa sólo el 0.8 % de estas actividades.

Relacionado el total de establecimientos destinados a las artes gráficas, estos no se encuentran repartidos equitativamente en la colonia, sino que hay calles concentradoras de estas actividades y sus derivados, unas en mayor medida que otras, y resaltan en siete principales⁶ calles de la colonia, las cuales se clasifican en cuatro categorías de acuerdo al número de locales establecidos en ellas, los criterios de clasificación son: Primera categoría de 100 a 150; segunda categoría de 30 a 100; tercera categoría de 20 a 30; y cuarta categoría son 20 o menos establecimientos. La finalidad de esta observación es concluir con la especialidad de las calles respecto al giro comercial.

⁶ Considerando las calles que concentran mayor número de unidades económicas relacionadas a las artes gráficas.

Tabla 4. Clasificación de calles por categoría de acuerdo a la frecuencia de giros comerciales relacionadas a las artes gráficas

Primera categoría	Frecuencia	Porcentaje
Isabel la Católica	145	23.6%
Juan Hernández		
Dávalos	106	17.3%
Segunda categoría		
José Toribio Medina	81	13.2%
5 de Febrero	72	11.7%
Marcelino Dávalos	43	7.0%
Bernardo Couto	42	6.8%
José María Bustillos	37	6.0%
Tercera categoría		
Eje 3	27	4.4%
Antonio Plaza	26	4.2%
Bolívar	21	3.4%
Cuarta categoría		
Enrique Granados	6	1.0%
Viaducto	3	0.5%
Manuel Navarrete	2	0.3%
San Antonio Abad	2	0.3%
Eje Central	1	0.2%
TOTAL	614	100.0%

Elaboración propia con base a levantamiento de campo

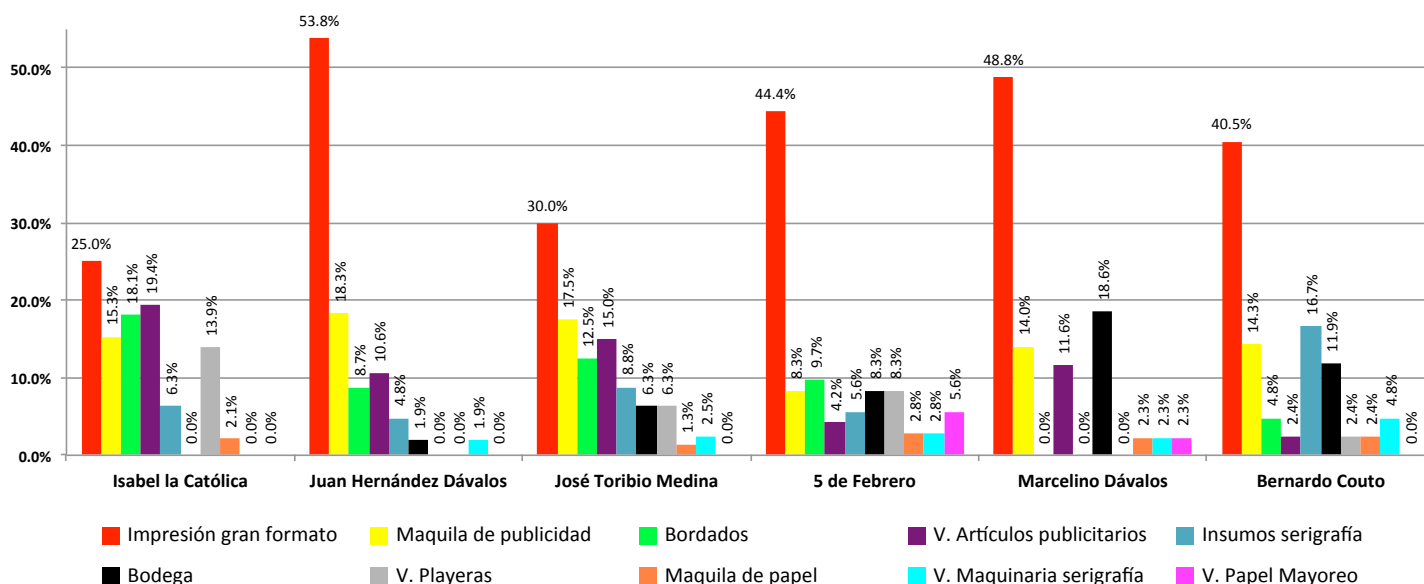
Considerando esta premisa se relaciona el número de establecimientos y los subrubros de las artes gráficas por calle, procedimiento que deja al descubierto, por ejemplo, que en tan sólo una vialidad exista cerca de la cuarta parte de establecimientos (Isabel la Católica, con 145 establecimientos), mientras que en otra, el caso de San Antonio Abad, una de las principales vialidades articuladoras de la Ciudad de México y con conexión directa desde el centro histórico, estando a aproximadamente 350 metros en paralelo con Isabel la Católica, solo se encuentren 2 (0.3 %) unidades relacionadas con las artes gráficas, este tipo de casos y sus causas son los que se desarrollan en este apartado.

Analizando puntualmente las calles de la colonia, Isabel la Católica es la más numerosa respecto a este tipo de establecimientos referidos, ya que un 23.6 % del total de las actividades relacionadas a las artes gráficas se ubican sobre esta vialidad; la siguiente vialidad en cuanto a número de establecimientos se refiere es Juan Hernández y Dávalos, la cual concentra el 17.3 % de este tipo de actividades; siguiendo con José Toribio Medina (13.2 %), 5 de febrero (11.7 %), Marcelino Dávalos (7 %), Bernardo Couto (6.8 %) y José Maria Bustillos (6 %). Estas siete calles, de 15, concentran el 86 % de los establecimientos de las artes gráficas.

De acuerdo a la demarcación del polígono de la colonia, las condiciones de mayor conectividad en la trama urbana no resultan ser definitorias en la organización espacial de las actividades económicas, es decir, en calles interiores o secundarias es donde se presenta mayor concentración de unidades económicas, contrario a las ofertas inmobiliarias habitacionales, que se presentan en mayor número en calles con mayor conectividad o primarias.

Las calles “concentradoras” de las unidades económicas son Isabel la Católica, Juan Hernández Dávalos, José Toribio Medina, 5 de Febrero, Marcelino Dávalos y Bernardo Couto, todas ubicadas o transversales en la zona oriente.

Gráfica 2. Porcentaje de unidades económicas relacionadas a las artes gráficas en las principales calles de la Colonia Algarín



Elaboración propia con base a levantamiento de campo

Isabel la Católica, siendo la calle con más establecimientos, concentra 7 de los 10 giros, los 3 giros ausentes son bodega, venta de maquinaria para serigrafía y venta de papel de mayoreo, giros que requieren de amplios espacios y los consumidores son los propios “serigrafistas”.

La calle 5 de febrero, que no es la más numerosa en concentración, si es la más diversa, ya que en ella están presentes giros de las 10 categorías.

Las calles de Marcelino Dávalos y Bernardo Couto representan un papel de calles auxiliares, puesto que en ellas se concentran giros de proveedores, donde los consumidores son los “serigrafistas”.

3.La expresión de los procesos en términos de valores de mercado (renta/venta) y su comportamiento espacial.

Para el análisis del presente tema, se realiza un análisis desde las condiciones generales hasta las particulares, en las que están consideradas los factores de la zona como primer orden y los factores propios del inmueble como segundo orden, características que en conjunto son la base para entender el comportamiento de precios según se relacionen o no, con ciertos factores que determinarán el precio por el que se ofrece el inmueble.

Especificando por segmento inmobiliario, en la siguiente tabla se muestra la composición parcial de venta y renta por cada grupo de la oferta inmobiliaria recopilada dentro de la colonia Algarín.

Tabla 5. Composición parcial de renta y venta por segmento inmobiliario.

	Oferta total	Venta	Renta	Total
Departamento	27	63%	37%	100 %
Local	17	5.6%	94.4%	100 %
Casa	4	100.0%	0.0%	100 %
Bodega	4	0.0%	100.0%	100 %
Terreno	1	100.0%	0.0%	100 %
Edificio	1	0%	100.0%	100 %

• *Elaboración propia con base a levantamiento de campo.*

Como refiere el cuadro anterior, el mayor número de ofertas es el de departamentos; esta situación se entiende por los edificios habitacionales existentes y los que se construyen actualmente⁷, debido a esto, la oferta representa un 63 % de venta, mientras la renta ocupa un 37 %. El siguiente segmento significativo por número de ofertas es el de locales, de los cuales representa a la renta el 94.4 % a la renta y un 5.6 % a la venta.

Estos dos segmentos son los mas representativos de la colonia ya que por un lado significa la presencia inmobiliaria de la vivienda en la zona y por otro, la renta de locales demuestra la dinámica económica de la colonia. Sin embargo, como se refleja en los porcentajes, el segmento de departamentos es ofrecido en mayor porcentaje a la venta, contrario al segmento de locales que se ofrece en mayor porcentaje a la renta y en un solo caso a la venta.

Siguiendo con la observación, el segmento de las bodegas y el caso de un edificio completo en renta es 100 %, inverso a los terrenos y casas, inmuebles que se ofrecen en totalidad a la venta.

La localización de la oferta recopilada para esta investigación se plasma en la siguiente imagen, donde se ilustra espacialmente la ubicación de los inmuebles ofrecidos.

⁷ Abril 2018

Mapa 4. Localización de la oferta inmobiliaria en la colonia Algarín⁸



• ***Elaboración propia con base a levantamiento de campo.***

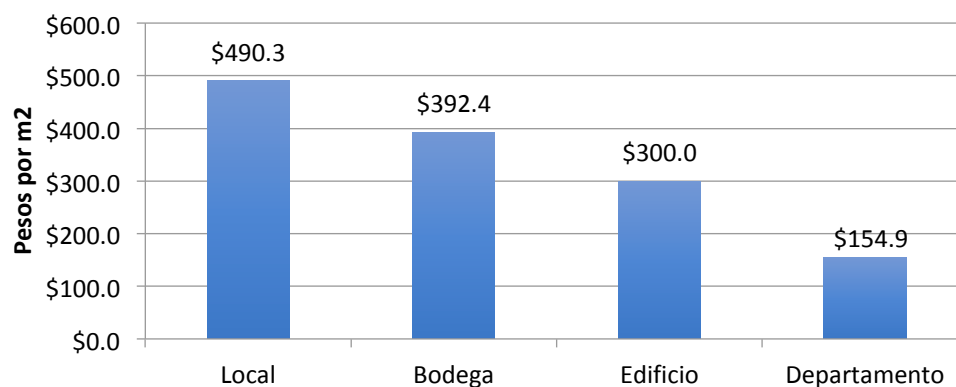
En la distribución espacial de las ofertas se observa que la zona central, entre las calles Antonio Plaza y Bernardo Couto, es el área en que se encuentran menos ofertas, incidentalmente, (como se observa en el capítulo correspondiente) es de las zonas en que se concentran mayores concentraciones de unidades económicas.

Precios de renta mensual

De acuerdo a la información de mercado, los precios de renta promedio en la colonia van desde los \$154.9 a los \$490 pesos mexicanos por metro cuadrado por mes, dependiendo el tipo de inmueble, en la gráfica siguiente se observa el comportamiento de precios de acuerdo a cada tipo.

⁸ En esta representación, se muestran el mayor número de ubicaciones posibles debido a que en un solo predio se pueden ubicar más de una oferta.

Gráfica 3. Precios promedio de renta mensual por metro cuadrado⁹



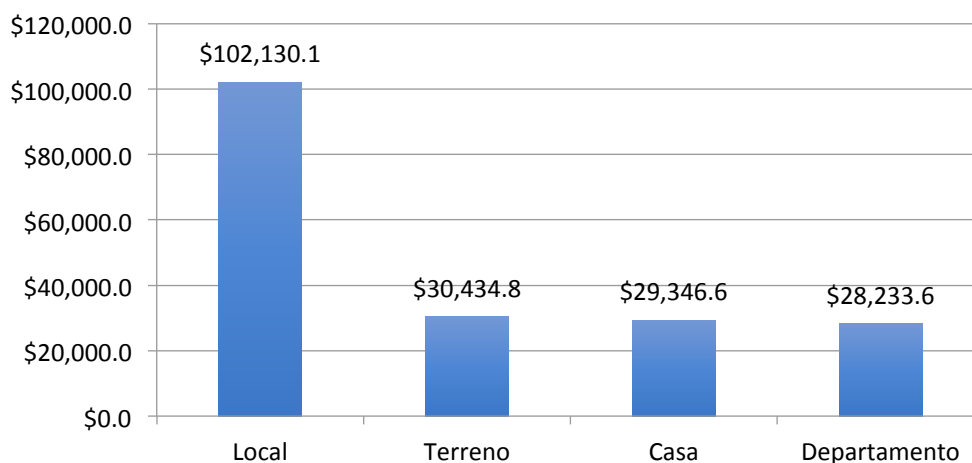
- ***Elaboración propia con base a recopilación de información citada***

Se observa que el tipo de inmueble con mayor valor son los locales comerciales, de ahí el precio por metro cuadrado parte en forma descendente hacia bodegas, edificio completo y por último, departamentos; en términos generales, basados en los datos anteriores se observa que en cuestión de renta, la actividad comercial (renta de local) es más de tres veces mas valioso que la vivienda, así como que también, es cerca de 2.5 veces más caro almacenar productos (renta de bodega) que vivir en la colonia Algarín.

Precios de venta

Los precios de la oferta en venta van desde \$28,233 (vivienda) hasta \$102,130 (local) por metro cuadrado, dependiendo las condiciones y tipo de inmueble, los cuales se muestran en la gráfica siguiente.

Gráfica 4. Precios de venta promedio por metro cuadrado



- ***Elaboración propia con base a recopilación de información citada***

⁹ Precios promedio por m2 por mes, obtenidos de la función aritmética del total de las ofertas registradas divididas entre el número de ofertas de cada segmento.

De acuerdo a los precios de la gráfica anterior, los precios de las ofertas de terreno, casa y departamento son muy parecidas; de estos 3 tipos de inmuebles, como primer acercamiento a la caracterización en cuestión de precios, se puede entender esta similitud debido a que básicamente dos de las tres ofertas son destinados a la vivienda; por otro lado, la oferta de local comercial fácilmente esta cerca de ser 3.5 veces más caro, mientras que la oferta de terreno es un inmueble abandonado que funcionaba como hotel pero es vendido como terreno.

Incremento de valor en la colonia algarín periodo 2007 - 2017

Tabla 6. Comparación de valores promedio por metro cuadrado de acuerdo a condición de oferta por tipo de inmueble entre los años 2007 y 2017

Tipo de inmueble	Condición	Año		Incremento	Aumento de plusvalía en la colonia
		2007	2017*		
Departamento	Venta	\$10,708.6	\$16,919.6	\$11,314.0	40.07%
	Renta	\$68.3	\$107.9	\$47.0	30.33%
Casa	Venta	\$8,957.0	\$14,152.1	\$15,194.5	51.78%
	Renta	\$50.0	\$79.0	N/A	N/A
Local	Venta	\$12,187.0	\$19,255.5	\$82,874.6	81.15%
	Renta	\$99.4	\$157.0	\$333.3	67.98%

*Para esta comparación se utilizó el índice nacional de precios al consumidor (INPC) del Banco de México, con los valores de junio de 2007 y mayo del 2017. El factor resultante fue 1.58.

Teniendo como base el factor resultante del INPC (1.58) se procede a comparar los datos registrados de la oferta inmobiliaria entre los años 2007 y 2017¹⁰, con estos registros se observa como primera instancia el alza de forma general que han tenido los precios en este periodo, sin embargo, lo relevante en esta práctica es al realizar la comparación y analizar los datos resultantes, entre los valores del año 2017 con el INPC y los valores reales (obtenidos personalmente durante la recopilación de oferta¹¹); los cuales arrojan un significativo valor agregado, aumento traducido como la plusvalía propia que se ha generado en la colonia. De acuerdo a estos resultados se observa que, La plusvalía no es homogénea y varía de acuerdo al tipo de inmueble ofertado, así por la modalidad en la que se ofrece al mercado venta o renta; el incremento de valor observado fue de 30 a 80 %

Los menores incrementos se refieren al segmento de departamentos.

La venta de casas está en un valor intermedio, considerando la naturaleza económica de la colonia y la flexibilidad de la casa para ser remodelada y cambiar a un uso comercial.

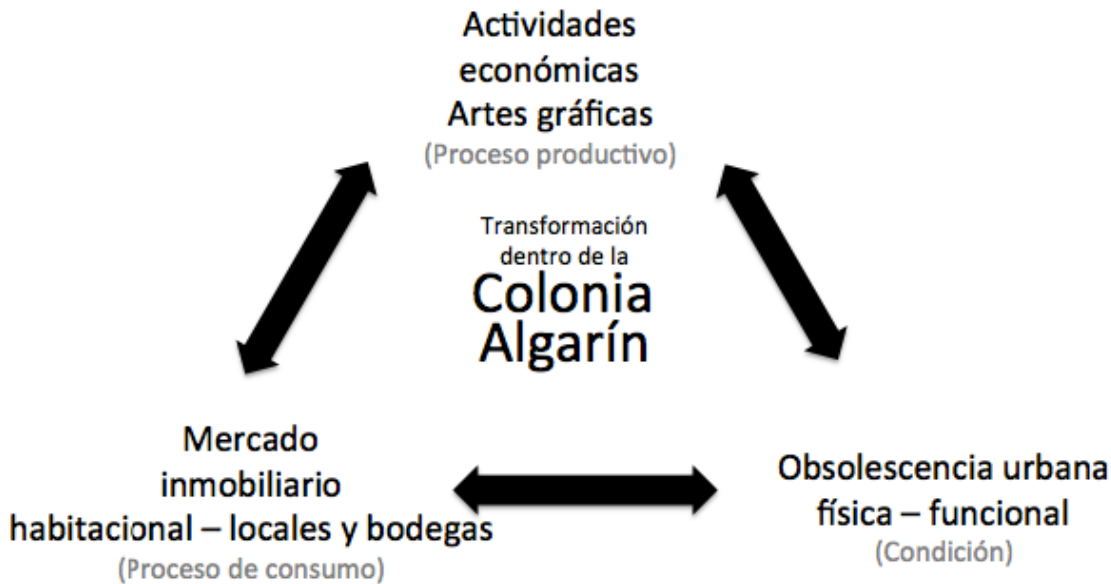
Los incrementos de precios en los locales comerciales fueron los más altos y duplican al de los departamentos, tanto en modalidad de venta como en renta.

¹⁰ Los datos mencionados son comparados de forma global, es decir, no considera características particulares del inmueble (nueva, usada, habitaciones, locales con frente de calle, estacionamiento, etc.) Puesto que en los registros obtenidos del año 2007 no se especifican.

¹¹ Levantamiento de oferta inmobiliaria realizada durante abril y mayo del 2017

Conclusiones

Existe una relación directa de interacciones recíprocas en un proceso donde los factores principales son: Obsolescencia urbana, las actividades económicas y el mercado inmobiliario, dentro de la colonia Algarín.



Las actividades económicas son el regulador de este ciclo, puesto que cuando surgen, provocan las modificaciones físicas (obsolescencia funcional) al inmueble; a su vez, es un común denominador de la variación de precios y activación del mercado inmobiliario. En ese mismo proceso de expansión económica, el rendimiento económico al que se aspira promueve el mantenimiento en buen estado los inmuebles,

Se demuestra que la industria crece en el centro de la Ciudad de México. Surge una reorganización industrial, donde factores urbanos (localización, trazo, conectividad, normas) dan pie a una simbiosis benéfica para su expansión.

Actualmente, la colonia Algarín es un espacio de expansión micro-industrial en competencia con el uso habitacional original; las artes gráficas iniciaron en inmuebles habitacionales que fueron modificados en paralelo a la expansión de esas actividades. Este proceso explica la transformación de la colonia hasta lo que es en la actualidad: la concentración de empresas de las artes gráficas más importante del país. De acuerdo a nuestra investigación existen 817 unidades económicas, de los cuales 614 (75 %) pertenecen a las artes gráficas.

En la transformación de la colonia Algarín, las lógicas de localización atienden a ventajas de proximidad (economías de aglomeración), que dan cuenta de un orden particular (o estructuración) en su distribución espacial, esta última relacionada estrechamente a la lógica del negocio (creación del valor). Los cambios de concentración, dispersión y especialización, de giros económicos y usos del suelo, se explican a partir de este hecho.

Los resultados obtenidos arrojan nuevas luces sobre las posibilidades de la industria en las áreas centrales de las ciudades y sobre la naturaleza de las transformaciones urbanas, ambos aspectos de gran relevancia para la formulación de políticas de conducción de las ciudades.