



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO
FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS
COLEGIO DE GEOGRAFÍA**



**ESTRUCTURA URBANA DE LA DELEGACIÓN MAGDALENA
CONTRERAS**

T E S I

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADO EN GEOGRAFÍA

P R E S E N T A

JORGE ARROYO FLORES

ASESORA: DRA. CARMEN VALVERDE VALVERDE



MÉXICO, D. F.

FEBRERO 2005



FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS
COLEGIO DE GEOGRAFÍA

m. 341010



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Agradecimientos

Este trabajo es un compromiso y responsabilidad personal no hubiera sido posible de realizarla sin la dedicación, paciencia tolerancia, ubicación, atención y colaboración de múltiples personas. Quiero expresar mi gratitud que a continuación menciono.

Le doy gracias a dios, a nuestro Señor por darme la oportunidad, permitirme terminar mi trabajo de investigación.

De manera muy especial le agradezco a la Dra Carmen Valverde por haberme dada todo el apoyo para realizar esta tesis, el interés, amabilidad, tolerancia y motivación, lo cual permitió su culminación.

Quiero expresar mi gratitud a los sinodales que aceptaron revisar esta tesis, con sus opiniones, sugerencias, orientación, amabilidad y que me permitieron mejorar este trabajo, ellos son: a la Dra. Silvana Levi Levi, la Mtra. Irma Eurosia Carrascal Galindo, Dra Ma. Del Carmen Juárez Gutierrez, Lic. Eduardo A. Pérez Torres. También agradezco la Dr. Ignacio Kunz por su interés y Colaboración del proyecto RUMI.

Agradecimientos a la Dirección General de Asuntos del Personal académico de la UNAM.

Al Posgrado de Arquitectura por dar financiamiento para facilitar el trabajo de investigación del proyecto RUMI.

A los participantes del proyecto RUMI en levantamiento de información, a Mario por su colaboración en el área automatizada. Raymundo Gómez Herrera, Jorge Pacheco, Juan Pablo Carlos, Erand, Elsa, Erica, Nancy y Claudia por el tiempo y empeño dedicado al levantamiento de campo, para generar los mapas de uso de suelo. En especial a Raymundo por ser mi amigo y consejero desde el inicio de la carrera.

A mis padres María Magdalena, Juan y a mis hermanos por darme el apoyo incondicional, que han sido testigos de mis fracasos y triunfos.

De manera muy especial le agradezco a mi esposa Lulú por haber brindado todo el apoyo incondicional, motivación, tolerancia y la constante insistencia para realizar esta tesis.

Índice

Autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el contenido de mi trabajo recepcional.

NOMBRE: _____
FECHA: _____
FIRMA: _____

Introducción

Capítulo I

Marco teórico

1	Estructura urbana	2
1.1	La ciudad	2
1.1.2	Modelos de estructura interna	3
1.1.3	Teoría concéntrica	4
1.1.4	Teoría sectorial	5
1.1.5	Teoría de núcleos múltiples	5
1.2	Renta, valor y precio del suelo	6
1.3	Determinantes del uso del suelo económicos y no económicos	7
1.4	El Usos del suelo	13
1.4.1	El Uso de suelo residencial	13
1.4.2	El Uso de suelo comercial	15
1.4.3	El Uso d e suelo de equipamiento y servicios	16
1.4.4	El Uso de suelo industrial	16
1.5	Reestructuración urbana	17
1.5.1	Mercado inmobiliario	18

Capítulo II

Marco metodológico

2.1	Cartografía base	20
2.2	Levantamiento de campo	21
2.3	Captura de la información de campo	22
2.4	Tipología	23
2.4.1	Vivienda	23
2.4.2	Servicios	25
2.4.3	Equipamiento.	27
2.4.4	Comercio	28
2.4.5	Industria	29
2.5	Áreas verdes	31
2.6	Cartografía resultante	31
2.6.1	Interpretación de datos	31

Capítulo III.

La estructura Urbana de la delegación Magdalena Contreras. Antecedentes

3.1	<i>Generalidades</i>	32
3.2	<i>Antecedentes: Ser parte de la ciudad</i>	33
3.3	<i>Fundación de los primeros pueblos de la Magdalena Contreras</i>	34
3.4	<i>Los cambios hacia lo urbano</i>	35
3.5	<i>Dinámica demográfica 1970-2000</i>	38
3.6	<i>Población económicamente activa</i>	45
3.7	<i>Distribución de los ingresos, salarios mínimos en la delegación</i>	47

Capítulo IV.

Estructura urbana actual en la delegación Magdalena Contreras.

4.1	<i>La Estructura urbana actual</i>	50
4.2	<i>Servicios educativos</i>	53
4.3	<i>La accesibilidad</i>	54
4.4	<i>Procesos de valorización y desvalorización</i>	56
4.5	<i>Ecoturismo en la delegación</i>	57
4.6	<i>Suelo de conservación</i>	61
4.7	<i>Asentamientos irregulares</i>	62
4.8	<i>Análisis espacial de los usos de suelo primarios, secundarios y terciarios de la Delegación Magdalena Contreras</i>	66

Conclusiones

i

Bibliografía

ii

Índice mapas, gráficas y tablas

iii

Mapa 1	Rasgos generales de la delegación Magdalena Contreras. 2004	72
Mapa 2	AGEBS de la delegación Magdalena Contreras. 2004	73
Mapa 3	AGEBS 1990 y 2000	74
Mapa 4	Grado de consolidación en las construcciones de la Magdalena Contreras, 2004.	75
Mapa 5	Distribución del servicio educativo en la delegación Magdalena Contreras, 2004	76
Mapa 6.	Las Principales vías de comunicación de la delegación. Magdalena Contreras, 2004	77
Mapa 7.	Asentamientos irregulares en la delegación Magdalena Contreras	78
Mapa 8.	Ecoturismo local en la Magdalena Contreras, 2004	79
Mapa 9.	Usos de suelo primario en la delegación Magdalena Contreras, 2004	80
Mapa 10.	Usos de suelo secundario en delegación Magdalena Contreras, 2004	81
Mapa 11.	Usos de suelo terciario en la delegación Magdalena Contreras, 200	82

Gráfica 1.	Población total de la delegación Magdalena Contreras 1950-2000	38
Gráfica 2.	Tasa de crecimiento de la delegación Magdalena Contreras 1950-2000	39
Tabla 3.1	Población de la Magdalena Contreras. 1950 – 2000	39
Tabla 3.2	Tasas de crecimiento de la población Magdalena Contreras	39
Tabla 3.3	AGEBS existentes 1990 y en el 2000 de la delegación Magdalena Contreras	42
Tabla 3. 4	Población residente en la delegación Magdalena Contreras 1995- 2000	44
Tabla 3.5	Aumento de la población económicamente activa ocupada. 1990-2000 Porcentaje de la población económicamente activa ocupada por sector, 2000	46
Tabla 3.6.	Distribución del ingreso en salarios mínimos en la Magdalena Contreras, 2000.	48

La importancia de este trabajo y sus límites

Esta investigación plantea un análisis de la estructura urbana de la delegación Magdalena Contreras a partir de un conocimiento dado, con las bases teóricas expuestas y los usos de suelo existentes en esta demarcación. Se explican algunos factores que han determinado a la estructura urbana así como algunas hipótesis de su proceso histórico y su conformación actual.

El presente trabajo es el resultado de un diagnóstico de los usos de suelo existentes en la demarcación, por lo que puede servir de base para estudios posteriores relacionando con planeación de la delegación Magdalena Contreras y con ellos favorecer el bienestar para todos los habitantes.

Los usos de suelo con los que cuenta la delegación Magdalena Contreras. Los más destacados son las zonas residenciales se ubican a lo largo de la Avenida San Jerónimo y Luis Cabrera, en el perímetro de San Jerónimo Lídice, San Jerónimo Aculco, San Francisco y Lomas Quebradas, San Bernabé y en San Nicolás Totolapan, se trata de inmuebles tipo modernista. con acabados de diversos estilos, predominando el colonial mexicano, el tipo de residencia que se presenta es horizontal, con excepción de la Unidad Independencia, la Unidad Santa Teresa y la Unidad Pedregal II, que son verticales y con una ambientación europea.

En contraste con las áreas residenciales, otras se caracterizan por sus altas densidades de población, en las cuales la imagen es de tipo marginal con el mínimo de servicios, se encuentra la vivienda económica y precaria. Estas zonas se encuentran enclavadas en la mayoría de las colonias de la delegación, las casas tienden a homogeneizarse en una clase social media, es decir, cuentan con vivienda económica consolidada y asentamientos irregulares que se encuentran en el área de conservación.

Podemos resumir que la jurisdicción de la delegación Magdalena Contreras cuenta con los usos de suelos, servicios y comercios necesarios que se requieren. El comercio vecinal se ubica en las principales avenidas, el comercio local y especializado se localiza en el Anillo Periférico, las áreas recreativas más destacadas son: el foro cultural, el centro cultural, vestigios del cerro del Judío, campos deportivos, El parque Nacional los dinamos dentro se encuentran parques ecoturísticos, de los servicios se ubican en la delegación Comisión Nacional de los Derechos Humanos, Secretaría del Agua, Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, Secretaría de Protección civil y Luz y Fuerza del Centro, las escuelas más importantes: Escuela Superior de Guerra, Superior de Enfermería del IMSS, CONALEP, Colegio de Bachilleres y en toda la demarcación se encuentran escuelas públicas básicas, que en los capítulos se explicará con detalle. Los hospitales más importante son el Materno Infantil, Hospital Ángeles, Hospital de Salud Mental y Clínica del IMSS N° 8.

Capítulo I. Marco teórico

1. Estructura urbana

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

En este capítulo se retoman elementos teóricos que servirán de base para resolver la problemática del estudio. En el pasado y hasta la época reciente el análisis urbano y el urbanismo consideraban, “a la ciudad como una forma física, un artefacto, estático, rígido producido por el hombre. Si bien se admitía el crecimiento y el cambio, estas no eran ideas centrales en el pensamiento de la ciudad” (Kunz, op.cit)

La estructura física urbana, está compuesta por elementos que dependen de la forma de implantación de cada actividad sobre el territorio (usos del suelo) y la forma de ocupación del mismo en términos arquitectónicos o físicos (edificios, terrenos), que están vinculados por elementos de infraestructura y redes de instalaciones. De esta manera la estructura física puede pensarse como artefacto de espacios abiertos y cerrados, que es el receptáculo de las estructuras socioeconómicas para permitir el desarrollo de sus actividades por medio de la tecnología y el diseño (Yujnousky, 1971:17)

1.1 La ciudad.

“La ciudad es un espacio construido, producto material de un complejo conjunto de procesos que intervienen en las relaciones económicas, sociales, políticas, demográficas, culturales y tecnológicas condicionadas por estos factores” (Kunz, 1995:2)

“Tanto en las ciencias dedicadas al estudio de lo urbano, como en el planteamiento urbanístico, la concepción dominante ve el área metropolitana o la ciudad como un lugar unitario” (Webber, 1964:75). La ciudad es una consecuencia de la concentración de transiciones y actividades, tales como: industriales, comerciales, financieras y administrativas, líneas de transporte y comunicaciones, y el acervo cultural y su infraestructura que conforma.

Sin embargo, “la urbanización causa y consecuencia del desarrollo industrial, vincula su destino a éste generando un nuevo proceso, económico a saber, aquel capitalismo urbano que es irreversible, y que a lo largo tenderá a ser predominante en el sistema en su conjunto”(Bambira, 1989:41)

Lo urbano es económico porque la ciudad es el producto de la división social del trabajo, es decir de la especialización de actividades. Está ubicado en los lugares donde pueden

optimizarse el aprovechamiento de los recursos y la integración con otras ciudades y con su espacio circundante; es una aglomeración ya que las actividades se benefician funcional y económicamente de su coincidencia espacial; la ciudad tiene ciertos rasgos de diseño y de infraestructura porque en ella se crea un ambiente para el adecuado funcionamiento de las actividades productivas y de un consumo de la ciudad (Kunz, 1995:2)

Lo urbano es también demográfico porque “las características de la población en la ciudad son particulares, dependiendo de su base económica, puede tener una migración diferencial que incida sobre la composición del área y por su sexo lo que en conjunción con la cultura de la ciudad, repercute sobre los procesos demográficos de fecundidad y mortalidad” (Cruz, 1998:8)

Al crecer el volumen de la población en la ciudad, por causas naturales y por migración, lógicamente surge la necesidad de alojamiento y con ello viene el crecimiento vertical y horizontal de la ciudad, este crecimiento puede darse al margen legal e ilegal de áreas periféricas. En ambos casos lo realizan tanto la población recién emigrada del campo, como aquellos que abandonan el centro de la ciudad, a fin de instalarse en lugares más agradables, menos conflictivos o simplemente por ser económicamente más accesibles.

1.1.2 Modelos de estructura interna

La estructura interna de la ciudad ha sido estudiada a partir de cuatro enfoques teórico-metodológicos distintos. El primer enfoque, es la referida a la escuela de Chicago, también conocida como la escuela de ecología humana. Entre 1916 y 1940, Ernest W. Burgess, D. R. Mckkenzie y Park son los primeros en elaborar una teoría interpretativa de la estructura urbana. Influidos por el darwinismo social realizan una aproximación ecológica al análisis de la ciudad que se aplica a las comunidades humanas planteamientos e ideas procedentes de los campos de biología botánica y zoología que enfatizan la dependencia de las especies y la relación de cada clase de individuos con su entorno.

“La sociedad humana organizada a dos niveles: por un lado el “natural o biótico” y por el otro “el cultural” como señala Park, se ve inmersa en comportamientos y procesos ecológicos, de modo semejante a las comunidades vegetales y animales” (Citado por Zárate, 1999:151- 152). La ciudad es percibida como un organismo vivo o como un ambiente que soporta vida y que obliga a la gente a una adaptación continua y cultural.

“Desde esta óptica, la ciudad es considerada como un cuerpo social donde los comportamientos individuales y la organización de la sociedad se rigen por la lucha de la existencia. A diferencia del espacio urbano, la formación de zonas especializadas de usos y la existencia de áreas morfológicas y residenciales de distintas características y los cambios que continuamente se están produciendo en su interior, se explica por conceptos ecológicos, comunes a plantas y animales, de competencia, dominación, invasión, sucesión, asimilación-segregación, áreas naturales” (Zárate, op.cit)

1.1.3 Teoría concéntrica

“Fue formulada por Ernes Burgess en 1925, a partir de los estudios de Von Thünen (1826) y de la aplicación de los planteamientos ecológicos de análisis de la ciudad de Chicago”. Dentro de la escuela de ecología humana se encuentra este modelo concéntrico (Zárate,1999:153).

“Los usos del suelo y las áreas residenciales de diferente categoría social se disponen en forma de anillos concéntricos alrededor del espacio central, ocupado por el Distrito Central de Negocios o C.B.D, en función de la relación de competencia impersonal, dominio, invasión o sucesión y segregación” (Zárate, op.cit). Este modelo da origen a modelos sectoriales y de núcleos múltiples de Harris y Ulman, ellos reconocen que el C.B.D, representa un punto importante de partida en la estructura urbana. Todo es consecuencia de una capacidad económica diferente, de las distintas actividades y de grupos sociales, el precio del suelo que disminuye del interior a la periferia.

Burgess distingue las siguientes zonas: C.B.D, zonas de transición, zona residencial de rentas medias, zona residencial de rentas altas, zona suburbana y otras zonas y añadió dos anillos más: el constituido por las tierras y el hinterland de aglomeración.

El C.B.C, el centro financiero, comercial y social de la ciudad es el espacio más accesible de la ciudad porque en él convergen las vías; flujos de circulación y sistemas de transporte.

Zonas de transición. Es el espacio más complejo, por la gran diversidad de usos de suelo, que están representados por comercios, almacenes e industria ligera, en zonas más próximas al C.B.D.

Zonas residenciales de rentas medias. “Está integrado en su mayor parte por edificios de viviendas antiguas ocupados por obreros y empleados del comercio, servicios e industrias de las áreas centrales” (Zárate,1995: 153-155)

Zona residencial de rentas altas, “está ocupada por familias de clase acomodada y de origen americano. La zona suburbana se extiende entre los treinta y sesenta minutos de distancia del centro. Constituye una zona dormitorio y de movimientos pendulares, la mayor parte de la población activa trabaja en el centro y solo regresa a sus domicilios (durante la noche)”(Zárate, op. cit)

El modelo concéntrico hoy resulta anacrónico. Fue elaborado para la sociedad estadounidense en los años veinte en el contexto político, económico y social; sin embargo este modelo para la ciudad de México no es aplicable porque rompe varios esquemas, por ejemplo en la ciudad de México, el centro financiero y comercial no se encuentra exactamente en el centro de la ciudad, sin embargo también puede ubicarse en la periferia o en la zona de transición de éste.

1.1.4 Teoría sectorial

“Fue formulada por Hoyt en 1939 como el resultado del estudio que la administración federal de la vivienda lleva a cabo para conocer las características y tendencias de crecimiento de las áreas residenciales como proponía el modelo anterior, Hoyt sostiene que los contrastes en los usos del suelo originados en el centro se perpetúan hacia el exterior y se disponen a manera de cuñas o sectores a lo largo de las vías principales” (citado por Zárate 1999,156-157). Hoyt define en cinco sectores el uso del suelo de los distintos usos de suelo: El primero es el C.B.D y de las principales vías de comunicación, en el segundo se localiza la industria, en tercero las residencias de clases bajas, cuarto las clases medias y en el quinto las residencias de clases altas.

“Otra parte del planteamiento semejante a los utilizados en la teoría concéntrica, pero él hace depender la diferenciación interna de la ciudad a partir de localización y crecimiento hacia la periferia de los sectores, se disponen las áreas residenciales de mayor rango social. En torno a ellas, y a modo de sectores, se disponen las áreas residenciales de niveles sociales medios y bajos. Por eso resulta fundamental conocer en esta teoría los factores que definen la localización y la expansión de las áreas residenciales de mayor nivel social” (Zárate, op.cit.)

“Este modelo sectorial en los usos de suelo también ha sido objeto de duras críticas por falta de universalidad, anacronismo y por no tener en cuenta factores sociales y culturales que interviene en la organización y distribución de los usos del suelo”(Íbit)

1.1.5 Teoría de núcleos múltiples

Elaborada por los geógrafos CH. Harris y E. Ulman (1945). “Esta teoría afirma que los diferentes usos de suelo se disponen alrededor de núcleos de crecimiento, separados entre sí, cuyo origen se debe a la actuación conjunta de toda una serie de factores (Zárate,1999:158) que enseguida se mencionan:

1. Cada actividad tiene exigencias concretas de localización en el comercio, financieras y de oficinas que se concentran en los lugares de máxima accesibilidad para el conjunto de la ciudad; las fábricas, en lugares donde pueden disponer de amplios espacios abiertos y en la proximidad de puertos u otros sistemas de transporte.

Las actividades semejantes tienden a agruparse en los mismos lugares para favorecer relaciones de complementariedad entre ellas y para beneficiarse de ventajas de reducción de costo y de mayores facilidades de distribución que se derivan de la economía de aglomeración.

2. Las actividades que se perjudican entre sí, buscan localizaciones separadas. De este modo las áreas residenciales de mayor categoría social difícilmente se asientan cerca de las instalaciones industriales y de comercio.

3. Muchas actividades no pueden pagar elevados precios por ocupar los lugares más accesibles y deseados de la ciudad; por ejemplo, las grandes superficies comerciales, que necesitan grandes espacios para estacionamientos y almacenamiento de sus mercancías no pueden sufragar los altos precios del suelo en las áreas centrales.

“De este modo surge una ciudad multinuclear, con áreas especializadas funcionalmente que ocupan localizaciones concretas” (Zárate,1999:158). Se reconoce que muchas ciudades tienen subcentros, como el caso de la ciudad de México, que algunas funciones que se realizaban tradicionalmente en el centro se desplazaron a otros subcentros como Reforma, Polanco, Insurgentes, Santa Fe, Perisur y Satélite.

El C. B. D y los centros secundarios de negocios se localizan en los lugares más accesibles. “El número de núcleos es variable, resulta de la revolución histórica de cada ciudad y de la forma específica de combinarse en cada uno de los factores de localización señalados” (Zárate, 1999:58-59)

Actualmente se forman en América Latina este tipo de núcleos, por su crecimiento en torno a focos recientes de actividad: centros comerciales periféricos, zonas industriales, áreas residenciales, centros culturales y de ocio, pueden estar dispersos. “La teoría de núcleos múltiples es la que mejor se adapta a las características generales de las ciudades actuales, por la revolución tecnológica y los modernos sistemas de transporte” (Zárate, op. cit). Otras características, las vías de comunicaciones y la accesibilidad que estos generan centros comerciales..

Es importante considerar la escuela de Chicago, por sus modelos, es un punto de partida para entender la distribución de usos del suelo en la delegación Magdalena Contreras.

1.2 Renta, valor y precio del suelo

Para estudios como el que se presenta aquí de este tipo se toma en cuenta los conceptos de renta, valor del suelo y precio. De manera general, la primera debe entenderse como un beneficio excedente resultado de las ventajas relativas (Kunz, 1995: 7)

Chapin. S (1965:16) define al valor del suelo como “la suma de todos los ingresos netos que de su explotación se percibirán a continuidad una vez descontando el periodo del tiempo que transcurrirá antes de que sean percibidos. Finalmente el precio del suelo, es el equivalente monetario del valor que se fija en el mercado”.

Para entender el concepto de renta del suelo es conveniente partir de la explicación clásica en la que “se descompone el precio de un bien en los costos de la producción y comercialización de ese bien; la tasa media de ganancia de la que lo produce y la renta que se paga al propietario del suelo donde se está produciendo el bien. El precio del bien y la tasa media de ganancia son fijos ya que están regulados por el mercado” (Chapin, op. cit)

“La renta del suelo es producto de una superioridad en la localización y el valor del suelo producto de la renta. El valor del suelo debe concebirse como una estimación de los beneficios que se obtendrán del uso del suelo, no es un dato preciso como en el caso del precio” (Kunz, 1995:7-8)

Marx distingue tres tipos de renta que:

“La renta diferencial I o renta de localización, producida por las diferencias de construibilidad de los terrenos urbanos; la infraestructura urbana juega aquí un papel clave para diferenciar los terrenos” (Citado por Schteingart, 1993:37). Por ejemplo: el propietario del suelo se beneficia de la infraestructura vial y de los usos de suelo compatibles.

La renta diferencial II “producida por la diferencia entre las inversiones capitalistas es la facilidad a través de los centros comerciales y edificios de oficinas por consiguiente, por su diferencia de productibilidad” (Schteingart, op.cit)

La renta absoluta es “resultado de la propiedad del suelo y de la barrera que aquella levanta contra la libre circulación de los capitales y la formación de ganancia media” (íbit) es decir los beneficios de este tipo de renta resultado del uso comercial de otros usos del suelo.

1.3 Determinantes del uso del suelo económicos y no económicos

Los principales elementos que determinan el uso del suelo y cómo éstos se distribuyen, se dividen en económicos y no económicos. Diferentes autores dan sus definiciones.

Determinantes económicos

Los determinantes económicos influyen sobre la economía urbana, y por lo tanto sobre la estructura urbana de los usos del suelo y los mercados inmobiliarios de la ciudad.

La especialización.

La especialización es uno de los más importantes factores económicos del desarrollo urbano. “La ciudad en si es un fenómeno de especialización locacional, en otras palabras, las diferentes ciudades se especializan en algunas actividades, e incluso de tipo de ocupantes. Así se tienen zonas industriales, zonas del comercio minorista, zonas de comercio al por mayor, zonas de servicio, entre otras” (Kunz,1995:89)

Las economías de escala

“Las economías de escala están relacionadas con la especialización. Generalmente la especialización supone una producción a mayor escala, siempre y cuando el tamaño del mercado lo permita, como se verá más adelante” (Goodall, 1977: 475)

“Sucedan cuando se reúnen en el espacio fases sucesivas del proceso de producción debido a las ventajas que ofrece la concentración así como el deseo de evitar los elevados costos de transporte que originan los productos intermedios. De este modo se crean verdaderos complejos industriales, que constituyen la base de grandes zonas urbanas y hasta de conurbaciones” (Goodall, op.cít)

Las economías de escala “se refieren a las ventajas económicas derivadas de la producción de grandes volúmenes, con la que se logra aprovechar mejor los medios de producción” (Kunz, 1995:9). Es decir que los costos de producción total aumenta y en menor medida disminuye por unidad su costo promedio y se incrementa la producción con costos más bajos.

“Las actividades económicas buscan aquella “localización”, tamaño y forma de su emplazamiento que maximizan el beneficio o satisfacción. La ventaja relativa de localización también puede venir determinada en función del status de prestigio de goce del área y de las oportunidades que existan de obtener algún beneficio derivado de las economías externas. En general las ventajas de acceso que corresponden a la localización se presentan como determinante principal de las pautas de utilización del suelo urbano” (Goodall, 1977: 147-149). No es un factor económico por consiguiente es un determinante de la distribución de los usos del suelo.

“Para designar la ganancia de productividad atribuible a la dimensión de la producción, se emplea el término *economía de escala*. Se habla igualmente de rendimientos de escala o bien de rendimientos crecientes” (Polése, 1995: 65). Las economías de escala también son finitas.

Economías Externas

Las economías externas se refieren a las ventajas o desventajas económicas derivadas de factores del entorno en que se encuentra la unidad de producción o de servicios, en ocasiones pueden beneficiar o perjudicar a los distintos usos de suelo.

La complementariedad

La complementariedad no se presenta exclusivamente entre unidades de producción, sino también entre otro tipo de actividades entre las que se encuentran el comercio y los servicios, y también, entre éstos y la demanda. “Se traduce en la concentración en las zonas urbanas de aprovechamientos similares del suelo. Tienden a impulsar hacia las localizaciones próximas a actividades estrechamente relacionadas entre sí” (Goodall, 1997: 155).

Cuando un uso del suelo se encuentra en localizaciones próximas, se beneficia económicamente, se le conoce como complementariedad es importante señalar en este punto que los efectos de cercanía, entre las actividades no necesariamente son benéficos en todas las ocasiones, sino pueden dar efectos negativos de incompatibilidad.

Economías de aglomeración

Un concepto relacionado con lo anterior es el de la economía de aglomeración que es un tipo de economía externa positiva producida por la influencia de varias actividades en una cierta localización. El mejor ejemplo de una economía de aglomeración es la ciudad misma. Las actividades económicas se benefician de las características de la ciudad por ejemplo la infraestructura y los servicios urbanos, transporte, el stock inmobiliario, también podrá ser la innovación tecnológica y condiciones de producción.

Las economías de aglomeración, a fin de cuentas representan las ganancias de la productividad atribuibles a “la aglomeración geográfica de población o de actividades económicas. La noción de economía de aglomeración plantea numerosos problemas de interpretación y de medida. En ciertos aspectos, se trata de una extensión del concepto de economía de escala” (Polése, 1997: 83)

“Todo lo que sucede en nuestro alrededor tiene un impacto sobre los costos y los beneficios de nuestras acciones. Cada sitio posee sus propias externalidades, positivas o negativas. Cuando la externalidad es positiva. Se habla de economía externa. Polése menciona el concepto de externalidad que es también un elemento central de la economía del medio ambiente” (Polése, 1995:89)

“El concepto de externalidad se aplica también al análisis de las ganancias y a los costos de las familias o de particulares” (Polése, 1995:89), ya que una acción ejecutada por un particular referente en su vecino y dependerá del tipo de acción si esta actúa positiva o negativamente.

Las economías de aglomeración se dividen en dos categorías: las economías de localización o de yuxtaposición y las economías de urbanización. La primera se refiere a “las ganancias de la productividad derivada de una industria o bien al conjunto de establecimientos relacionados atribuibles a su localización. Las ganancias de productividad son imputables al tamaño de la industria en una localización dada”, se internalizan a nivel de la industria, pero siguen siendo externalidades (Polése, 1995:93)

En la segunda se refiere tanto “para una industria como para empresas individual, son los costos fijos y las indivisibilidades los que originan los rendimientos de escala”. Sin embargo, estos costos fijos son ahora distribuidos entre varios usuarios (Polése, 1995: 95)

En un sistema que funciona perfectamente, los precios, incluyendo todos los impuestos, refleja el impacto de las externalidades ya sean positivas o negativas.

Polése (1998:88) “Define una externalidad positiva cuando, se habla de economía externa” en el sentido propio, en donde abunda la mano de obra especializada y experimentada, la empresa maximiza la oportunidad de aprovechar la formación y experiencia que hayan adquirido los trabajadores en establecimientos competidores, sin tener que pagar directamente todo el costo.

Economía de los factores de producción.

Las zonas urbanas ofrecen evidentes ventajas con relación a la presencia de los factores de producción: capital, mano de obra, materias primas y suelo.

La accesibilidad

“La accesibilidad no es un factor propiamente económico, ya que gran parte de su influencia sobre las actividades urbanas, y por tanto, sobre los mercados inmobiliarios puede traducirse a términos económicos” (Goodall, 1977: 149)

“La accesibilidad valora la facilidad con que puede realizarse contactos. La accesibilidad afecta, al mismo tiempo, a los beneficios obtenidos y a los costos operativos producidos en un determinado emplazamiento, cuando más accesible sea el lugar utilizado, tanto mayores serán los beneficios o menores los costos o ambas cosas a la vez” (Goodall, op. cit). La accesibilidad, tiene relación con factores sociales, económicos y estructura de la misma ciudad.

La accesibilidad beneficia tanto al productor, como al suministrador de materias primas, mayoristas y minoristas, así como al consumidor, por ejemplo los costos de operación de emplazamiento; entre mayor sea la accesibilidad, mayores serán los beneficios para todos.

Actualmente se conoce que la accesibilidad no solo está en relación con la geometría de la ciudad, sino también con respecto a factores económicos, políticos y sociales y a su vez con la posibilidad de los recursos de que dispongan la población de los beneficios obtenidos.

Goodall define (1977:149) la accesibilidad como “La capacidad para superar las distancias” y así poder establecer la interacción que requieren las actividades urbanas. Se refiere la facilidad con que puede llegar a un sitio desde otros puntos, esta posición de máximo acceso, constituye el lugar donde la población urbana puede reunirse con el cliente y constituye el lugar donde la población urbana puede reunirse con el mínimo de gasto de tiempo y esfuerzo. Esto depende del tipo de transporte colectivo utilizando o de tráfico más o menos denso de peatones, la facilidad de comunicarse y de localización.

“La accesibilidad es igualmente importante para los contactos establecidos por las unidades empresariales con las fuentes de factores de producción. El que resulte más importante para las empresas ya sea el acceso a los clientes o los factores de producción es algo que depende de la importancia relativa que tengan los costos de montaje y distribución, en comparación con la posibilidad de obtención de ingresos” (Goodall, 1977:153)

La accesibilidad permite a la empresa mayor libertad para elegir su localización, beneficiándose a su vez a la empresa o al cliente, sin embargo la accesibilidad sigue siendo un factor clave de estudiar para la estructura urbana.

En los últimos años con los grandes avances en comunicación y transporte han habido grandes cambios en la manera de resolver problemas de acceso, lo que ha dado lugar a una nueva lógica espacial de las actividades dentro de las ciudades y en la accesibilidad.

Determinantes no económicos

A los determinantes no económicos se les da poca importancia, aunque de alguna manera condicionan aspectos del desarrollo urbano, lo económico juega un papel importante en estos temas, pero es necesario incorporar al análisis aquellos elementos no económicos que interfieren, modifican e incluso bloquean la acción de aquellos. Se pueden clasificar de la siguiente manera; los valores socioculturales, la intervención del estado, el contexto histórico, cultural y el medio ambiente.

Los valores socioculturales

Pueden ejercer una influencia causal en los patrones de uso de suelo. Se simplifica, en sociedades, en donde predominan las zonas residenciales, son zonas de áreas verdes muy valoradas, alejadas de la contaminación, van a ser población de altos ingresos y se encuentran en la periferia de la ciudad estas zonas.

Kunz menciona (1995:11) por ejemplo que en México hay una sobre valorización, en relación a muchas otras sociedades, de la vivienda unifamiliar en propiedad por encima de las condiciones de localización.

Pero no solo los mercados residenciales se ven afectados por la cultura, hay patrones comerciales, de recreación, e incluso industriales, que resultan de modelos culturales y no exclusivamente de nuevas condiciones económicas.

La intervención del Estado

El Estado puede intervenir de diferentes maneras en los procesos de estructuración de la ciudad, y en particular, en los mercados inmobiliarios que dan lugar a esa estructuración.

La intervención del Estado, se define por el poder central de las decisiones de la estructuración del suelo urbano, al dividir o zonificar los usos de suelo que tienen profundos efectos, en que mayoría negativo, sobre la estructura urbana y sobre la propia economía de la ciudad que en ocasiones, su lógica es inadecuada, lo cual va a crear una problemática para la población.

El Estado en ocasiones hace sus "acomodos" del uso del suelo lo que provoca una inadecuada composición funcional y origina una ineficiencia económica. Con la

intervención del Estado, a través de leyes y políticas; algunas veces no se pueden hacer sustituciones del suelo, a pesar que se demande un uso de suelo para equipamiento o para otra actividad en beneficio de la población.

Kunz menciona (1995:12) que los efectos pueden tener, en su la mayoría negativos, sobre la estructura urbana, son:

Ineficiencia económica que obstaculiza la actividad económica, el empleo; obstruye los procesos de sustitución de usos, y por lo tanto, de renovación urbana, con lo cual favorece el deterioro; afecta la competencia, los mercados inmobiliarios como de otros productos y servicios y evita la densificación y favorece la expansión aumentando costos de urbanización.

Inequidad social, ya que se provoca la transferencia de externalidades negativas y su concentración; favorece la burocracia y aumento en los costos de las actividades, además de generar corrupción;

Daño ambiental, ya que al favorecer la expansión de la ciudad se originan mayores recorridos y mayor contaminación.

El Estado también puede actuar directamente por la creación de espacios destinados a usos particulares, que a su vez, influyen indirectamente sobre los alrededores valorizando o desvalorizando el suelo.

El Estado hace inversiones en equipamiento urbano para la población que requiere de instalaciones de hospitales, estaciones de bomberos, escuelas, equipamiento que en ocasiones puede perjudicar a los alrededores o bien los beneficia.

El Estado determina la reglamentación de construcciones y de protección al patrimonio histórico puede influir sobre el tipo de edificaciones, así por ejemplo en el caso del centro histórico que no se puede hacer modificaciones que distorsionen su arquitectura colonial y a su vez no debe rebasar de los niveles en altura establecidos en el reglamento de construcción y por lo siguiente los usos del suelo deben estar sujetos a un reglamento, sin embargo no siempre se cumple.

Por último el Estado define la política fiscal que puede alterar los mercados inmobiliarios y la estructura urbana, dicha política puede ser un instrumento que motive a los cambios de usos del suelo o bien obstaculizarlos.

El contexto histórico y cultural.

Es importante para comprender la situación actual de la estructura urbana y los procesos históricos que han vivido la ciudad, ellos pueden ser percibidos se ve a simple vista mediante la arquitectura de los inmuebles existentes, o bien a través de los valores, normas y

políticas que rigen a la ciudad y a sus habitantes, e igualmente por los usos del suelo mediante su valorización o desvalorización.

El medio ambiente

El medio ambiente juega un papel importante desde el estudio geológico, así como su hidrografía, topografía, la orientación de los vientos, la vegetación, incluye la contaminación atmosférica, la basura y por último el ruido, que en conjunto hace que le dé un valor al suelo o se desvalore. Sin embargo con la tecnología y el capital la mayoría de los factores negativos se pueden solucionar y surgen así los centros urbanos.

En relación con los factores económicos y no económicos descritos, que afectan al uso del suelo y a los mercados inmobiliarios urbanos, debe tenerse en cuenta que su influencia es compleja y interactúan entre sí, de tal manera que el papel potencial de un factor se puede ver modificado por la acción de otros.

1.4 Usos del suelo

Los usos del suelo más importantes que nos permiten comprender la estructura urbana son los siguientes: residencial, comercial, industrial, servicios y equipamiento.

1.4.1 El uso de suelo residencial

La vivienda es una mercancía escasa y cara. Una forma de abordar, el problema de la vivienda en las sociedades capitalistas. Numerosos trabajos que se produjeron sobre este tema, y particularmente por funcionarios y expertos de la ONU, de la OEA o del CEPAL a partir de los años sesenta, sintetizan que las condiciones habitacionales dependen básicamente de tres requisitos (Coulumb, op. cit)

- a) Capacidad de la economía para generar el volumen adecuado de oferta de bienes y servicios relacionados con las condiciones habitacionales.
- b) Capacidad real de compra de estos bienes y servicios por parte de todos los sectores de la población a consecuencia de su adecuada y real incorporación al proceso de desarrollo.
- c) Una eficiente organización operativa del mercado de la vivienda, que permite enlazar esa capacidad de generación de oferta con el poder real de compra de la población, (citado por Coulumb, Utria, 1975:418-419).

Se entiende que este tipo de análisis, plantea que el problema de la vivienda en América Latina es consecuencia del subdesarrollo de la región. Para solucionar a largo plazo dependerá del desarrollo económico del país, para incorporar a los desocupados y subempleados, para ser sujetos de crédito y así que tengan una vivienda digna.

“La vivienda aparece con un doble carácter, por una parte, es un objeto útil que llena una necesidad individual, familiar o colectiva, que tiene un valor de uso que justifica su producción; de otra, se compra y se vende en el mercado tiene un valor de cambio, es una mercancía (“citado por Coulumb” Pradilla,1987:17)

“Como mercancía, la vivienda tiene un precio, pero por sus características propias, la vivienda es una mercancía muy cara, pocos lo pueden adquirir, es un bien de primera necesidad. La vivienda abre algunas de las necesidades básicas del ser humano como protegerlo de agentes exteriores agresivos (frío, lluvia, polvo, ruido y otros). Además debe proveer de comodidad, privacidad e higiene a sus ocupantes” (COPLAMAR, 1986:17)

Si bien la vivienda es una necesidad fundamental, en las sociedades desiguales se convierte en un objeto susceptible de entrar un mercado convirtiéndose en mercancía, y así la misma vivienda tiene valor de uso y valor de cambio (Tamayo, 1985: 3)

La reducción del poder adquisitivo del salario; la desocupación, desempleo y el aumento de los precios hacen que cada día sea más difícil; se rompe la ley para adquirir o rentar una vivienda entre más población haya más viviendas se producen, sin embargo no es así porque es difícil de adquirirla y se obstaculiza para la mayoría de la población, por esos factores y otros más.

“Ahora en la actualidad, el alto costo de un bien tan indiscutible, como la vivienda, conduce a su vez y esto aumenta también su precio en el mercado, abre una serie de negocios especulativos (con los componentes de la vivienda: suelo, materiales) y alternativos (como los alquileres)” (Connolly, 1985:15).

Dado que la producción en una sociedad capitalista predomina la búsqueda de ganancia y no prevalece el modo de producción caracterizado en satisfacer necesidades de la sociedad resulta difícil adquirir una vivienda.

Por otra parte “es lógico suponer que los efectos de localización del lugar en que se reside son mayores sobre aquellas personas cuyos desplazamientos diarios están más o menos confinados al área residencial inmediata juega la comunidad local en el proceso inicial de la integración social, asegura que la influencia de los efectos vecinales se deja sentir a través de los distintas poblaciones, que desarrollan diferentes relaciones con respecto a su localización y en unas áreas pueden resultar atractivas para un determinado grupo y para otro (Timms,1971:427)

El uso de suelo residencial menciona Carter, (1995:221) donde la población tiende a segregarse por clases sociales y desde lo social en las distancias que pueden trasladar hacia el interior de la ciudad. El clásico modelo implica a la clase social que se incrementa con las distancias desde el centro de la ciudad. Dentro de una escala la población de altos ingresos se concentra en las zonas residenciales que se encuentran en la periferia, esto sucede por que el valor del suelo es más barato y decrece a medida que aumenta la distancia del centro, por

otra parte como señala Burgess esa va creciendo del centro hacia fuera de la ciudad esto se da en algunas ciudades y en América Latina.

Carter encuentra algunos elementos, que “parte de la consideración de que existe un balance entre accesibilidad, costos de transporte y de suelo”. En las sociedades occidentales privilegian los espacios amplios sobre tiempo y transportación. Los lugares más lejanos, son los más atractivos para los ricos porque tienen acceso a esos espacios y que tengan áreas verdes. Sin embargo la clase de bajos recursos no puede acceder al menos que existan medios de transporte público como es el caso del oriente de la ciudad.

1.4.2 El Uso de suelo comercial

El uso del suelo comercial es considerado el más sensible en cuanto a su localización, requiere de los lugares de mayor accesibilidad y de una buena localización para que el uso del suelo sea más rentable, y que estén dispuestos a pagar rentas considerables de acuerdo a sus ventas.

Nelson (1958, citado por Carter, 1995:179) “menciona ocho principios que operan en la decisión de localización de un comercio”.

1) Potencial comercial del área. Tener un volumen necesario de clientes para cubrir el mínimo umbral requerido.

2) Accesibilidad al área comercial. Es necesaria la máxima accesibilidad posible a la población con respecto al comercio. Esto se da en el centro de la ciudad, pero también en lugares muy accesibles en las esquinas de las calles o sobre las avenidas importantes.

3) Potencial de crecimiento. El acceso de áreas de crecimiento de la población y de crecientes ingresos es deseable.

4) Interpretación de negocios: Un lugar que se encuentra en el camino grandes cantidades de trabajadores tiene la posibilidad de interceptar clientes diariamente.

5) Atracción acumulativa. Un sitio de varios comercios especializados concentrados en un área pequeña tiene la influencia o un potencial de ejercer una mayor atracción que una tienda aislada.

6) Compatibilidad. La localización en el área de uso del suelo compatible, puede generar un alto intercambio de clientes.

7) Minimizar el riesgo competitivo. Se deben evitar localizaciones donde la competencia se vuelve crítica para el negocio.

8) Economía de sitio. Un lugar que provee de economías máximas por tener fácil acceso y diseño de construcción es una clara ventaja para el comercio.

Estos principios fueron elaborados para la localización del uso del suelo comercial hace décadas, sin embargo siguen ofreciendo elementos valiosos de análisis de la localización del comercio.

1.4.3 El Uso de suelo de equipamiento y servicios

Define (Moreno y Escolano, 1992:6) “Los servicios como actividades que participan en los procesos productivos, reconociendo así mismo, la gran importancia de los servicios en el desarrollo tecnológico, el cual a su vez sustenta el crecimiento económico de las actuales sociedades, hecho evidente por los datos que indican que en las economías más fuertes, los servicios pueden llegar a tener el 70 % del empleo total”.

En las sociedades urbanas actuales, tanto los individuos como las empresas e instituciones dependen de los servicios para bienestar o funcionamiento. Los servicios actúan como conectores que hacen posible la generación de la economía y la estructura social. En los servicios se pueden dividir; por particulares o de gobierno y pueden clasificarse en finales aquellos que adquieren el servicio directamente a cada individuo y los intermedios que son aquellos que se ofrecen a empresas.

Los servicios finales tienen una lógica de localización similar al comercio que están dirigidos al cliente. Los servicios intermedios en cambio, al relacionarse directamente con la empresa, su localización puede darse en cualquier lugar o bien esta ligada a la propia empresa.

Los servicios otorgados por el gobierno, comúnmente conocido como equipamiento, su lógica es más compleja o bien puede ser arbitraria porque su localización puede responder a necesidades demográficas o presiones socio-políticas, para que hayan servicios educativos, salud o culturales, sin embargo no lleva un patrón definido.

El suelo para equipamiento debería ser planeado como en las ciudades del primer mundo, en los países subdesarrollados, en ocasiones el equipamiento es improvisado para la población urbana en el caso de México.

1.4.4 El uso de suelo industrial

“Las industrias que gravitan naturalmente hacia las zonas urbanas son aquellas que producen bienes de consumo final y cuyo mercado queda limitado, fundamentalmente, a propia zona urbana. El núcleo urbano llega alcanzar ciertas dimensiones, mientras se ve obligado a importar productos industriales de otras zonas urbanas más complejas, pero al ir aumentando de tamaño logra superar el umbral, así aparece una industria local adicional que atiende su propio mercado interno. La industria pesada suele exigir acceso alguna fuente de materias primas situada fuera de la zona urbana; de este modo, le resulta esencial el acceso a las instalaciones propias del transporte de mercancías pesadas, que le permitan tanto el

acopio preciso de materias primas como luego la distribución de sus productos” (Goodall, 1977:214-215).

Hay dos tipos contrapuestos de localizar intra urbana dentro de la industria pesada, en primer lugar, las áreas son reliquia del pasado, actualmente en la zona de transición y que están asociado al transporte por ferrocarril aunque la industria pesada siguen utilizándolas debido a la importancia que tienen los costos fijos ya invertidos en las localizaciones existentes. En segundo lugar, la localización periférica que implica un reconocimiento de los riesgos que lleva gran parte de la industria pesada (Goodall, op. cit.).

La localización periférica se ve favorecida, a las industrias que necesitan disponer de grandes hectáreas de terreno sin que sus operaciones y funcionamiento puedan adaptarse al trazado de manzanas que es característico en el plan de vivienda urbana céntrico (ibí)

La industria ligera que produce bienes menos voluminosos y pesados, goza de mayor “movilidad” en cuanto a su localización dentro de la zona urbana. A pesar del mayor margen de elección locacional con que cuenta la industria ligera, también aquí se repite el contraste entre centro y periferia.

“Las localizaciones centrales situadas al borde del centro comercial y de negocios aparecen ocupadas por talleres de industria ligera que cuenta con una específica mano de obra muy cualificada, como pueden ser los instrumentos de precisión o aquellos otros que sirven precisamente al centro comercial urbano, como los de impresión tipográfica o los de confección de ropa” (Goodall, 1977:217)

1.5. Reestructuración urbana

“El origen de la reestructuración se encuentra en los cambios demográficos, económicos, tecnológicos y culturales que se dan en la ciudad y que generan: a) nuevas necesidades de localización de las actividades existentes, y b) nuevas demandas que a su vez suponen nuevas actividades que requieren localizarse en lugares en donde la oferta de esas actividades pueden introducirse en el mercado” (Kunz, 1995:30)

El cambio en las localizaciones provoca una reestructuración y el cambio puede resolverse a largo o a corto plazo. Estos dos tipos de reestructuración pueden adoptar a su vez diferentes modelos que pueden o no estar relacionados con el comportamiento del mercado.

Reestructuración urbana a largo plazo

“El acomodo de las actividades a largo plazo se da sobre la nueva construcción en las zonas de expansión de la ciudad y el otro se presenta con el redesarrollo” (Kunz, 1995:31). El primer caso supone la comercialización del suelo, es decir para que sé de una nueva actividad, ésta tiene que ocupar un inmueble nuevo sobre un terreno que debió entrar al

mercado en algún momento. El segundo caso de localización a largo plazo es el redesarrollo. Éste se da cuando la vida económica de un edificio ha terminado y es necesario construir otro.

“En el redesarrollo pueden presentarse dos situaciones semejantes al caso de la incorporación del suelo urbano. La primera cuando no existía una diferencia de tiempo significativa entre la transacción inmobiliaria, el redesarrollo y la aparición de la nueva actividad situación en la cual el mercado es en función de la estructuración provocada por la nueva actividad” (Kunz, op. Cit)

Reestructuración a corto plazo

“El acomodo de actividades a corto plazo se da sobre los inmuebles ya existentes. Esta es la forma de reestructuración interna de los usos del suelo más importantes porque es la más sencilla y casi siempre la primera manifestación en un proceso de cambio de uso. Un cambio en el uso del suelo se da cuando, en una situación de competencia perfecta, una nueva actividad es capaz de pagar más por un espacio que la actividad que ocupa ese espacio” (Ibit)

La primera reacción en contra de la competencia, es la intensificación en el uso del espacio o la elevación de rentas. En esta primera etapa no suele haber intercambio inmobiliario.

“La segunda etapa es el cambio de uso en el inmueble, lo que probablemente implica alguna forma de remodelación y una transacción inmobiliaria. En esta situación no existe un desfase temporal ante la acción del mercado y la localización de la nueva actividad. Esta forma de sustitución de usos es una de los más comunes que afecta al mercado” (Ibid.)

1.5.1 Mercado inmobiliario

Los inmuebles son bienes de alto valor, por lo que en la mayoría de los casos se requiere de créditos hipotecarios para adquirirla. Esto hace que el comportamiento del mercado sea muy sensible a la situación macroeconómica, y en especial, a las políticas crediticias y al acceso al crédito. Por otro lado, este hecho permite la existencia amplia de un submercado de renta en el que interactúan fuertemente con los submercados de venta.

Una forma de dividir entre submercados es a partir del tipo de inmueble, las conexiones (substituibilidad) entre oficinas, viviendas, naves industriales, locales comerciales etc. La interacción constituyen submercados distintos. En este tema se refiere únicamente al submercado de vivienda.

En México, el mercado inmobiliario habitacional es un asunto relativamente nuevo, no se ha desarrollado en forma sistemática, han habido aproximaciones del tema, pero falta mucho por estudiar.

Perló menciona (en prensa), “las razones por las que se haya estudiado poco el mercado. Son tanto de tipo metodológico como ideológico y dice que la escasa producción de trabajos

y orientación de otros, relacionados con el tema, ha impedido tener una plataforma de conocimientos que sirva para identificar y jerarquizar problemáticas especializadas (Citado por Tamayo, 1998:28).

“Para el mercado inmobiliario habitacional la mercancía es la vivienda que, por otra parte, cubre una de las necesidades básicas del ser humano, la de protegerlo de agentes exteriores como; frío, lluvia, polvo, ruido y otras, además de darle comodidad, privacidad, e higiene a sus ocupantes” (Coplamar, 1987:17), sin embargo la vivienda presenta problemas complejos y a su vez al entrar al mercado no necesariamente se aplican normas y leyes de la oferta y la demanda. No es fácil adquirirla como un producto, está seleccionado para grupos de población con la capacidad de solvencia y no para con que carencia de ella.

“No obstante al interior de cada uno de ellos la delimitación de cada submercado no es sencilla, en primer lugar entra en consideración el paquete completo de atributo, incluidos los de localización, que a final de cuentas puede ser reducido a un componente de precio-calidad. Composición que resulte útil pero altamente subjetiva por la diferente valorización que se puede hacer de cada atributo” (Perló. Op.cit).

Kunz, define (1995:26), a los submercados como “áreas específicas; en otro extremo están los que niegan cualquier papel al espacio. La posición más sólida se encuentra entre los dos extremos. No puede identificar presentes tipos de inmuebles incluso del mismo género que no resulte alternativas para la demanda potencial; además no se puede establecer un límite porque especialmente también se da una especie de continuo, pueden darse alternativas de comprar en zonas aledañas, y a su vez, a estas y así sucesivamente”.

Citado por Tamayo, (1982:12) “El mercado inmobiliario habitacional, constituye un ámbito donde se llevan a cabo la oferta y el intercambio de la vivienda como mercancía. Los elementos involucrados en este mercado son: la vivienda (objeto de intercambio), los agentes (personas, empresas o instituciones, que intervienen en el intercambio) y la transacción” (representa el intercambio en sí). (López, 1994:13-14).

Capítulo II. Marco metodológico

A partir del marco teórico se hizo necesario contar con una tipología de usos del suelo que en el siguiente tema se habla ampliamente sobre ella, con el fin de entender el proceso de estructuración de la delegación Magdalena Contreras y los factores que lo han determinado.

Asumiendo que ya están definidos los usos de suelo que queremos identificar, así como su nivel de detalle (la tipología) y con el fin de entender el proceso de estructuración de la delegación Magdalena Contreras y los factores que han determinado su actual estructura, se decidió utilizar la metodología que se expone a continuación.

Con la tipología se precedió a llevar a cabo el levantamiento de uso de suelo que se realizó en trabajo de campo. Para lo cual fue necesario contar con información cartográfica actualizada y detallada de la estructura urbana de la delegación Magdalena Contreras con sus usos de suelo que forman.

Se consiguió la cartografía del INEGI, inicialmente del año de 1990 y posteriormente la versión de 2000. Fue utilizada para reconocer el área y realizar los levantamientos de los usos del suelo. Una vez hecho el trabajo de campo, se capturó la información para tener una base de datos con los principales usos del suelo que se clasificaron en primarios, secundarios, y terciarios dependiendo el porcentaje de predominio si es que hay, que posteriormente fue utilizada para reconocer el área y realizar los levantamientos de los usos del suelo.

Una vez hecho el trabajo de campo, se capturo la información para tener una base de datos por manzana capturando la información, dependiendo el uso del suelo que posteriormente fue utilizada para ligar con la cartografía base y como resultado final se obtuvieron mapas de uso de suelo primario secundario y terciario para cada manzana considerando los diferentes usos del suelo que predomina en la delegación.

Los investigadores encargados del proyecto "RUMI". Reestructuración urbana y mercado inmobiliario, hicieron una tipología unificando los usos del suelo para todo el proyecto del Distrito Federal diseñando una tipología aplicable que se adaptara a las condiciones de la ciudad de México y útil para la interpretación de la estructura. Los mapas obtenidos de la delegación se expondrá en él capitulo cuarto

2.1 Cartografía base.

La cartografía base del INEGI de 1990, presentó problemas para su uso, áreas que no estaban registradas en el campo, calles no trazadas, nombres de calles no coincidían con los AGEBS. Por ultimo la cartografía contenía muchas líneas innecesarias que se tenían que eliminar.

La cartografía del 2000, fue más exacta, para el levantamiento de campo, tiene la numeración de manzana, los AGEBS (Áreas Geostatística Básicas). La cartografía del SCINCE del 2000 está actualizada y es de mejor calidad, los polígonos se encuentran cerrados y no se enciman las líneas de otro polígono, lo que se refiere que es una cartografía limpia que favorece el trabajar y facilitarla a comparación de la cartografía de 1990. Sin embargo fue necesario dibujar un AGEB que se integra a lo Urbano.

En esta cartografía se le anexa simbología de escuelas, hospitales, plazas, panteones, iglesias, deportivos, mercados que tiene registrado el INEGI se facilita el vaciado de información en un programa de Arc Wiew de sistemas de información geográfica, para definir los usos del suelo.

La cartografía del SCINCE de 1990 representaba en la delegación Magdalena Contreras una cantidad de 46 AGEBS, el SCINCE del 2000 cuenta con aumento de 8 AGEBS más.

2.2 Levantamiento de campo

Para adquirir la información actualizada de los usos del suelo en la delegación Magdalena Contreras, fue necesario hacer levantamiento de campo que se llevo a cabo en los últimos meses del 2001. Colaboraron tres equipos de becarios, tesistas de licenciatura del proyecto (RUMI). Cabe señalar que estos tres equipos participaron en el levantamiento de campo de las siguientes delegaciones: Azcapotzalco, Tláhuac, Álvaro Obregón, Xochimilco, Miguel Hidalgo, Magdalena Contreras, Gustavo A Madero y Cuahimalpa. Personalmente hice la revisión del levantamiento de campo en los primeros meses del 2004, para tener una visión amplia de la delegación y verificar el levantamiento.

Con el fin de llevar a cabo el trabajo de campo de la mejor manera posible se recibió una capacitación tanto teórica como práctica, para hacer de mejor calidad el trabajo de investigación. Para empezar el recorrido de campo y facilitararlo se imprimió AGEB por AGEB posteriormente se seleccionaron, cuales representaban menos dificultad a realizar, considerando la accesibilidad y la disponibilidad del medio de transporte en la zona por recorrer, además considerar que precauciones debíamos tener, tomar en cuenta los horarios más propicios y realizarlo durante el día, para que fuera menos riesgoso.

Se determinaron los límites de los AGEB, la simbología que representa, la revisamos en campo, para que coincidiera con la cartografía del SCINCE del 2000. El levantamiento de campo se realizaron por AGEB, levantando la información a nivel manzana, donde se determinan los usos del suelo de acuerdo con la tipología que se expone más adelante. Se registraron los usos de suelo que ocuparon el 20% o más de la superficie de la manzana por la trascendencia de estos en la estructura urbana, por consiguiente, se determinó la prioridad del uso del suelo con respecto a la superficie ocupada.

Se clasificaron de acuerdo a tres prioridades; La primaria, secundaria y terciaria dependiendo el porcentaje que cada uso registra en la manzana que va de 100% a no menor a 20 %.

Se realizaba el recorrido en campo para efectuar el levantamiento, se anotaban los usos del suelo en el AGEB de la cartografía correspondiente, que se va haciendo por manzana y de manera combinada, se registraba en un formato que fue elaborada para que cumpliera lo requerido en el trabajo de investigación y facilitar su captura, en una base de datos de Arc view.

El formato que se elaboró para el registro de cada AGEB, para cada manzana, el tipo de uso de suelo, la prioridad de la misma y observaciones (Fig 2.1. para trabajo de campo).

Formato para el registro de cada AGEB

Delegación		AGEB				Observaciones	
NºMZA	Uso Primario	Inmueble	% Uso Secundario	Inmueble	% Uso Terciario	Inmueble	Observaciones

Figura 2.1

Existe hasta el momento en que se llevo a cabo dicha cartografía, por lo tanto no considera la expansión reciente de la ciudad, siendo esto sumamente importante en delegaciones periféricas como la que nos ocupa en este estudio, de esta manera o la guía rojí fue un excelente auxiliar en la actualización de la cartografía.

En los AGEB que colindan con la reserva ecológica, hay calles que no estaban registradas en el SCINCE del 2000, en la guía rojí del 2002 si aparecen registradas. En la parte de los dinamos se registró el uso del suelo recreativo que se encuentra en la localidad, la cartografía no está trazadas las calles, andadores, pero en el terreno existen.

Los recorridos se hicieron a pie, en transporte público y en vehículos particulares. El trabajo de campo en esta delegación fue minucioso, se recorrió con mucho cuidado, identificando, servicios urbanos, así como los demás usos del suelo que existen en esa demarcación, manzana por manzana.

2.3 Captura de información

La captura de información obtenida en campo se tuvo que automatizar en formato de Microsoft en Arc view su captura tenía los siguientes elementos de información, para cada AGEB se tenía que especificar la clave, la delegación al que pertenece se capturó manzana por manzana de acuerdo dependiendo el uso del suelo, que predomina, se registra en primario, secundario y terciario de acuerdo a su porcentaje y la prioridad correspondiente, en observaciones, se determino el grado de consolidación, ya sea consolidado o en proceso de consolidación y posteriormente el deterioro, ya sea normal, deteriorado o ruinoso, a nivel manzana.

De tal suerte que se tuvo que capturar manzana por manzana toda la información antes mencionada el trabajo fue laborioso, pero sustancioso tenía que abrir la base de datos y hacer combinaciones con el mapa, ir seleccionando cada manzana y ponerle el uso de suelo que se había registrado y posteriormente se cartografiaba. El resultado final, fue la obtención de mapas con el uso de suelo que le corresponde, primario, secundario, terciario, de vialidades, y el ecoturismo, el de educación, de AGEB, grado de consolidación.

2.4 Tipología

Para lograr el objetivo del proyecto RUMI y los del presente trabajo se utilizó la tipología estandarizada y adecuada para las delegaciones del Distrito Federal, para las condiciones de la ciudad. Fue elaborada por los investigadores del mismo, que se dieron a la tarea de construir de forma fundamental, deductiva, con base teórica de otros trabajos relacionados, para aplicarlo en el Distrito Federal.

Con la explicación de la tipología utilizada se describe con mayor detalle, los usos de suelo más comunes existentes en la demarcación de la Magdalena Contreras.

2.4.1 Vivienda

La vivienda es el uso del suelo que cubre necesidades básicas del ser humano, la más importante de protegerlo de agentes externos agresivos (frío, lluvia, polvo, ruido y otras más).

Además de promover privacidad, higiene, seguridad etc. Sin embargo se presenta en forma muy diversas manifestando los gustos y las capacidades económicas de la población. La vivienda se puede clasificar de acuerdo con su calidad de construcción, directamente relacionada con los niveles económicos de la población, dividiendo en vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

La tipología elaborada para el proyecto en su conjunto, comprende mucho más de los que a continuación se señalan, en virtud de que aquí solo se consideran los identificados en el área de estudio. En 1980 el número de viviendas ascendía a 31 mil 178, en donde residían 172 mil 076 ocupantes; la densidad por lo tanto, fue de 5.5% habitantes por vivienda en promedio.

En 1990 el número de viviendas aumentó a 40 mil 300, disminuyendo su densidad de población a 5 ocupantes por vivienda. Las 40 mil 300 viviendas estaban conformadas por 29 mil 463 casas solas, que equivalían al 73%; 10 mil 322 departamentos en edificios; casa en vecindad o cuartos de azotea, 25.6%; 4 viviendas móviles; 18 refugios y 15 viviendas colectivas.

Atendiendo a las características de la vivienda, en la Magdalena Contreras predomina la vivienda definitiva, con las siguientes características: en el 71.8% los pisos son de cemento,

en el 89.5% las paredes de tabique o ladrillo, block o piedra y en el 64.4% los techos son de loza de concreto. Resultan alentadoras las cifras anteriores, pues hace una década el 50% de las viviendas eran improvisadas, construidas con materiales de baja calidad y sin un plan preconcebido.

Cabe destacar que en la delegación un gran porcentaje de viviendas son propiedad de quien las habita (76.2%) y el 23% restante se divide, en magnitudes similares, en viviendas rentadas y prestadas.

Para el 2000 se detectó que en la delegación existían 52 mil 811 viviendas habitadas, destacando la vivienda particular con 52,793. Viviendo en éstas un promedio de 221 mil habitantes, es decir la mayoría de la población vivía en casas familiares, con un promedio de 3 a 4 ocupantes cada una.

En la delegación la Magdalena Contreras presenta un panorama donde sobresalen las viviendas de tipo unifamiliar, con muy pocas viviendas de carácter plurifamiliar y departamental. De hecho, sólo existe un conjunto habitacional de grandes proporciones: la Unidad Independencia, construida por el Instituto Mexicano del Seguro Social en 1960, existiendo en ella 2 mil 234 viviendas.

Vivienda de calidad buena.

Cuenta con un proyecto arquitectónico funcional y de calidad; los materiales empleados en la construcción son de buena calidad; las distancias promedios de los claros de 8 a 10 metros, tiene en promedio de tres baños, de uno a cuatro recamaras, tres a cuatro espacios para estacionamiento, los espacios son agradables, cómodos y en su construcción participaron empresas constructoras. Ejemplo: Parte de San Jerónimo y una manzana del Rosal.

Vivienda de calidad regular

Su calidad de construcción es regular de menos calidad que la buena, están hechas por un profesional con base de un proyecto arquitectónico, cuenta con igual o menor número de recamara máximo tres lugares de estacionamiento, si tiene áreas verdes son pequeños, la superficie del terreno no mayor de 200 metros, su construcción por lo general es común, al encontrarse por lo regular en los condominios horizontales. Se localiza en la parte baja de la delegación nororiente por ejemplo: Puente Sierra, San Jerónimo, San Jerónimo Lidice, Conjunto Residencial Arboledas, Residencial Plaza de San Jerónimo, San Francisco, Villas del Sol, la Presilla, las Palmas, Unidad Santa Teresa.

Vivienda de interés social

Por lo general son promocionados por el Estado (Administrados por INFONAVIT, FOVISSSTE, FONAPO etc. En la actualidad son promocionadas por empresas privadas; GEO Demet, Ara etc.) la construcción no es mayor a 120 metros, generalmente cuenta con menos de 80 metros, aunque pueden ser plurifamiliar, o unifamiliar, no más de tres recamaras lo común es que solo incluye un baño, y uno o ningún lugar de estacionamiento y de calidad baja en el material, su construcción es austera para que su precio sea más bajo posible. Por ejemplo: Unidad Independencia.

Vivienda Económica

Son inmuebles que no cuentan con un proyecto arquitectónico, los materiales empleados en su construcción son económicos y la ejecución es de baja calidad los muros son de tabique o tabicón con cadenas y castillos de concreto, cuando existen recubrimientos, exteriores de mezcla mortero, con cemento; los claros son menores de 3.5 metros, son viviendas de autoconstrucción y autofinanciadas en largos periodos de tiempo, puede encontrarse en diferentes etapas de consolidación, ya sean consolidado o en proceso de consolidación, son común las viviendas que están sin pintar, o con las varillas se encuentran descubiertas, con la esperanza que en el futuro se amplíen, sin embargo existen las que están consolidadas, que están terminadas, pintadas y se distinguen por su arquitectura cuadrada con techos bajos y en ocasiones tienen acabados buenos, pero tienen las características de vivienda económica.

La mayor parte de la vivienda económica se localiza en la parte alta o al noroeste de la delegación Magdalena Contreras, en el poniente, al sur y distribuida también en toda la demarcación por Ejemplo: El Tanque, Cuautemoc, Las Cruces, Las Palmas, Atacaxco, Tierra Colorada, Ampliación Potrillo.

Vivienda precaria

La vivienda precaria también es auto producida, se trata de inmuebles construidos con materiales de baja calidad, sin proyecto arquitectónico definido, a través de procesos de auto construcción, una de las características fundamentales, es que el material, en el techo de la vivienda no es de loza, puede ser de lamina de cartón, de asbesto u otro tipo de material, como de madera, lamina de metal etc. En general son inmuebles ubicados en espacios de reciente incorporación urbana, se identifican, las primeras etapas del proceso de ocupación y se asocian de algún tipo de irregularidad en la ocupación o en la compra-ventas. Por lo que puede contar con uno o más servicios urbanos (agua, luz, drenaje etc.)

A lo largo del proceso de consolidación y de regularización de este tipo de predios, no todos evolucionan al mismo tiempo, por lo que también es común que se localice en colonias consolidadas o en distintos grados de consolidación, su presencia en la delegación Magdalena Contreras, se ubica en los límites de la reserva ecológica o dentro de la misma por ejemplo: el Ermitaño, Tierra Unida, el Ocotal, el Gavillero y Tierra Colorada.

2.4.2 Servicios

Los servicios son actividades dedicadas a proporcionar confort o bienestar a los individuos o a las familias, son satisfactores intangibles que se obtienen, por ejemplo en salones de belleza, peluquerías, estética, salones de masaje y gimnasios, baños públicos, asesoría profesional, servicios financieros educación, de salud, tintorerías, estudios fotográficos, servicios de velación y funerales, agencia de viajes, reparación de inmuebles eléctricos, reparación de electrodomésticos, mantenimiento, reparación de autos, lavanderías etc. Para facilitar el trabajo de campo y la expresión cartográfica, se incluyeron los servicios educativos y de salud pública en esta categoría.

En los servicios finales existe relación directa entre el que ofrece y el consumidor. En esta tipología se subclasificaron en educativos, de salud, personales, financieros transporte y gobierno se distingue a su vez en el nivel o grado de especialización de servicios.

Los servicios finales educativos se distinguen entre jardín de niños, primaria, secundaria, nivel bachillerato, universidad y carrera técnica, se incluyen si es privado o pública.

Los servicios finales de salud se dividen en públicos y privados. Dentro de los públicos están: a) hospitales de especialidad, hospital regional (ISSSTE), casi siempre acompañados de un hospital con especialidad (Hospital de Cardiología, Hospital de Ginecología, de Respiración etc. B) aquellos en donde dominan la consulta externa y centros de salud; c) Hospitales de urgencias Cruz Roja; d) Aquellos que hay internamiento y cirugía, las especialidades más comunes son Pediatría, Gineconsectricia, medicina interna y cirugía general además urgencias y Traumatología, Respiratorias, Hospital de la Ceguera etc. Hospitales altamente especializados (Cardiología)

En cuanto a los servicios finales de salud se clasifican en privados y pública.

Hospitales privados; a) Clínica o Hospitales que tienen varias especialidades y cirugía especializada; b) donde domina la consulta externa y quizá cirugía arbitraria; c) Los grades hospitales privados como el ABC, El Ángeles. Sanatorio Español, Metropolitano, Medica sur, etc., en la delegación se tiene al hospital Ángeles y el de Salud Mental.

Los servicios finales recreativos son muchos y muy variados y se clasifican en plazas y jardines, plazoletas, bares, discotecas y centros nocturnos, teatro, museos, casa de cultura, galería, cine y parques recreativos, instalaciones deportivas privadas o públicas.

Entre los servicios finales de transporte están: terminal local, foránea y puerto aéreo. Los servicios finales financieros; bancos casa de cambio, casa de bolsa, oficinas administrativas de dominio privado.

Además en los servicios finales se considera: servicio automotriz, estacionamiento, servicios religiosos, restaurantes, fondas, hoteles, salones de belleza etc., estos servicios se

encuentran a lo largo de las principales avenidas, por ejemplo San Jerónimo, Luis Cabrera, San Bernabé, Avenida México.

Los servicios administrativos se dividen en públicos y privados y a su vez los que tienen acceso al público y los que no lo tienen.

Los servicios intermedios son: los que sirven a otras actividades económicas tienen la categoría como oficinas y sólo se distinguen entre públicas (de gobierno) y privadas (empresas). Por ejemplo estas se localizan en la frontera que forma el Anillo Periférico.

2.4.3 Equipamiento

El equipamiento se refiere a la infraestructura que ofrece la actividad para poder realizar las actividades económicas. El Estado se encarga de atender y dotar de servicios que son: plantas eléctricas, plazas, y jardines, panteones, plazas, reclusorios, panteones, estación de bomberos, campamento de limpia, plantas de tratamiento, campamento de limpia.

En lo que respecta al equipamiento, en la delegación cuenta con el Hospital Ángeles, el Hospital de salud mental los cuales tienen una cobertura regional, así como el Instituto Tecnológico Autónomo, la Casa de Cultura y la escuela Superior de Guerra y los siguientes equipamientos administrativos como la Comisión Nacional de los Derechos Humanos, la Comisión de Recursos Naturales y las oficinas de la Dirección General de Protección Civil del Distrito Federal, ejerciendo una cobertura de los servicios que rebasa la Magdalena Contreras.

El equipamiento más predominante en la delegación es el de educación, recreación y deportes, el siguiente es la cultura, sin embargo todos estos se encuentran por debajo del promedio general del Distrito Federal, por lo que la población tiende a trasladarse a otras áreas fuera de la delegación en busca de servicios.

En educación la delegación cuenta con 3 centros de desarrollo infantil, 21 jardines de niños, 31 escuelas primarias públicas y 12 privadas, 10 secundarias, 3 escuelas a nivel medio superior, y 4 escuelas a nivel superior. Sin embargo no es suficiente para la demarcación.

En equipamiento para la salud, la delegación cuenta con 2 centros de salud de la Secretaría de Salubridad y Asistencia, 2 clínicas del Instituto Mexicano del Seguro Social, 1 hospital materno infantil.

La delegación cuenta con cinco panteones: Panteón San Bernabé, ubicado en la colonia San Bernabé, panteón San Francisco, ubicado en la colonia San Francisco, panteón San Jerónimo, ubicado en la colonia San Juan Lídice, panteón San José, ubicado, ubicado en la colonia San Nicolás Lídice, panteón San Nicolás, ubicado en la colonia San Nicolás Totolapan.

2.4.4 Comercio

El comercio se distingue por establecimientos y la actividad muy dinámica, en los que se obtiene algún bien o mercancía, también requiere adaptarse a la gran diversidad de la demanda por un lado, y de los productos, por el otro; todo lo cual se realiza a través de una gran variedad de estrategias de venta y de promoción, dando como resultado esquemas comerciales muy complejos. Se puede clasificar el comercio al mayoreo (venta de grandes cantidades de mercancías) o al menudeo (venta individual de mercancías). Dentro del comercio, es evidente distinciones entre tipos de comercio y se clasifican:

El comercio Regional

Se da en las plazas comerciales con tiendas departamentales, como Palacio de Hierro, Sears, Liverpool, también se le considera como tales grandes a las concentraciones comerciales (sin plaza). En donde pueden existir tiendas departamentales, como Liverpool, que se encuentra en Félix Cuevas y esquina avenida de los Insurgentes, Plaza Universidad y la aglomeración que se genera a su alrededor como Wall Mart, Costco, Galerías Coapa y aglomeración de comercio por mencionar algunos. Sin embargo en esta delegación no hay comercio regional.

En los establecimientos comerciales de tipo regional, pueden obtenerse productos especializados de gran variedad por ejemplo: joyería, electrónicos, regalos, muebles, ropa fina, etc. Ejemplos de plazas: Perisur, Plaza universidad, Plaza Coyoacan, Santa fe, Pabellón Polanco, Peri Norte corredor Miramontes, sin embargo esta demarcación no cuenta con este uso de suelo comercial regional.

Comercio local

El comercio local, se desarrolla típicamente en plazas o aglomeraciones alrededor de mercados grandes o tiendas de autoservicio; Bodega Gigante, Aurrera, Bodega Comercial Mexicana, Carrefour, Wall Mart, Costco, Sams Club por ejemplo: Bodega Aurrera, en constitución de 1917, Gigante en Taxqueña, Mercado de Mixcuac, Mercado de Portales, Gran sur, bodega Comercial Mexicana San Jerónimo y en la delegación Magdalena Contreras, se encuentra en la esquina de la avenida San Jerónimo y Anillo Periférico.

Comercio vecinal

Como su nombre lo especifica el vecinal tiene un alcance limitado. Por lo que ofrece productos básicos de alta frecuencia de compra, por su naturaleza se podría pensar que están siempre dirigidos al acceso peatonal, sin embargo pueden llegar a ofrecer facilidades para los automovilistas, la mayor parte de la oferta esta constituida por alimentos y se puede complementar con otros bienes de consumo regular como productos de baño, artículos de limpieza, papelería y algunos servicios como los de banco y otros de naturaleza personal como tintorerías y estéticas, muchas veces está ligado a grandes cadenas comerciales como Superama, Oxxo y Súper Seven.

El comercio vecinal generalmente es de menor tamaño que el local, puede dar lugar a pequeñas plazas o aglomeraciones. La delegación Magdalena Contreras cuenta con este tipo de comercio que se localiza por lo regular en las principales avenidas de la delegación. Por ejemplo: Avenida San Jerónimo, camino a Santa Teresa, Avenida Contreras; de calle Antonia, la Calle Oaxaca, Avenida San Bernabé; de Luis Cabrera a Lomas Quebradas, Emiliano Zapata; de Luis Cabrera a Ferrocarril de Cuernavaca, Avenida Hidalgo; de calle de los Presidentes a Privada Aztecas, Corona del Rosal; de Luis Cabrera a Francisco I. Madero, Potrillo; del entronque con Ojo de Agua a Pradera, Potrillo; de la Segunda Cerrada de Huaytla a 5 de Mayo, Avenida Buena Vista; de calle de Guadalupe a calle de San Francisco.

Comercio especializado

El comercio especializado se refiere a productos que no son de uso cotidiano, pueden darse en mercados o en avenidas especializadas, o barrios especializados. En ellos venden accesorios para baños, ropa, calzado, restaurantes, refacciones automotrices, aparatos electrónicos, automóviles, etc.

Ejemplos en Insurgentes a lo largo de la avenida cuenta con el comercio especializado de cualquier tipo, en división del norte accesorios para baño y recubrimientos, la colonia Buenos Aires, en refacciones automotrices, en Presidente Masarík, de ropa y calzado. En la delegación Magdalena Contreras, una parte del Anillo Periférico cuenta con comercio especializado venta de automóviles etc.

2.4.5 Industria

La industria cuenta con establecimientos en donde se termina la transformación de materias primas para producir bienes. La región contaba con dos elementos importantes, la abundancia de mano de obra y la fuerza de la corriente del río la Magdalena para generar energía eléctrica.

Gran parte de la población no tenía tierra que cultivar y por lo tanto le resultaba ser más conveniente ser obrero, que jornalero. Los obreros ahorran la cercanía de los poblados a las fábricas, lo que les favorecía.

La industria llega a tener gran poder político en la región, que había impunidad en el manejo de los recursos naturales. En la delegación Magdalena Contreras en la época de la colonia era muy importante por su industria textil, sin embargo en el lapso de diez años, de 1955 a 1965, la actividad industrial de la región dejó de existir. A pesar que hay industria local, panificadoras, que ocupa una superficie tan pequeña, así como talleres de herrería, vidrio y aluminio, fábrica de muebles que no se aprecia a la escala manejada.

Industria local

La industria local se clasifican en talleres dirigidos al consumidor final, como herrerías, vidrios y aluminio, fabricación de muebles en pequeña escala, panificadoras etc.

Industria Interna

La industria interna puede ser de muy diverso sector como la alimenticia, laboratorios farmacéuticos, textil, metálica, mecánica etc.

Industria periférica.

Tiene grandes espacios, industria de gran impacto y edificios, son instalaciones especializadas, ejemplos refinerías, cementera, química pesada, fertilizantes.

Industria en la Magdalena Contreras

“La fabrica textil en la Magdalena, fue fundada en 1543 por el Mercader español Don Jerónimo de León quien pagaba a Hernán Cortés Marqués del Valle la suma de 375 maravedí bienestares por el uso del agua del río posteriormente de León vendió a Tomas de Contreras de la misma Nacionalidad y este heredó a su hijo Diego” (García, 1989:12)

“En sucesión compras y ventas, esta factoría fue propiedad de diversos capitalistas. Dejo de operar en 1967” (García, op, cit). Mientras mantuvo su actividad, fue el factor de sustento de los pueblos de estos contornos por espacio de 424 años. En donde el terreno de la fabrica de Contreras, paso en manos de la Procuraduría Federal de la República.

El desarrollo de la manufactura

En la delegación solo se considera los existentes que se localiza industria local y que tubo importancia durante varios siglos la industria periférica.

En la parte alta del río Magdalena, en el poniente, la presencia del agua hizo posible la creación de diversos molinos de papel, batanes, obrajes, haciendas, ranchos huertas y pueblos. El mismo río dotó de energía eléctrica, a las fabricas textiles, para mover la maquinaria.

“Los obrajes se fundaron en lugares donde abundaba el agua, pues su proceso lo requería, para el lavado de la materia prima y el movimiento del batan. Las condiciones climáticas de la cuenca del río la Magdalena eran favorables para el establecimiento de obrajes, molinos y batanes que surgieron en el año 1535” (Hinojosa, 1997:11-12), dado los otros requerimientos de agua de estas industrias.

El obraje lo fundó el español Jerónimo de León, “sitio del batán con una merced de agua junto al templo de San Jerónimo, esta merced a partir de sucesiones testamentarias, es propiedad, de Diego de Contreras” (Hinojosa, 1993:11) posteriormente fueron otros obrajes, de Anzaldo en 1556, el primer molino 1774, la fabrica textil la Magdalena, el Águila.

Contreras reunía las condiciones inmejorables para el establecimiento de la industria textil. Una de ellas fue la cercanía y el acceso al Estado de Morelos, de donde se proveía de

materia prima, más tarde se construyó la vía férrea México- Cuernavaca (Ferrocarril del Balsas), y sobre todo por la abundante presencia de agua.

“La fábrica de la Magdalena, al igual que las otras, contribuyeron al desarrollo económico de la zona en el siglo XIX. Paralelo al crecimiento industrial, la población de Contreras y de San Ángel se vio incrementada surgiendo las primeras colonias de obreros” (García,1993:13)

2.5 Áreas verdes

Las áreas verdes son importantes para la sociedad en su conjunto. Sin embargo no implica un uso sin relevancia, tiene un impacto en la dinámica de la ciudad, una fuente de oxígeno e incluso las podemos encontrar en camellones y parques dentro de la ciudad o bien en la periferia de la misma.

2.6 Cartografía resultante

Como ya se mencionó se utilizó de base la cartografía digital del INEGI de 2000, con el levantamiento de campo, con la captura y el vaciado de la información se obtuvieron tres mapas actualizados de los usos de suelo primario, secundario y terciario de la delegación Magdalena Contreras del 2004. Se elaboraron estos mapas en arc view. Los colores se determinaron de acuerdo con los utilizados para las demás Delegaciones que se realizaron del proyecto RUMI.

Uso del suelo	Color
Vivienda	Amarillo
Comercio	Rojo
Servicios y Equipamiento	Azul
Industria	Morado
Áreas verdes	Verde
Reserva Ecológica	Verde
Baldíos	Gris

Estos tres mapas son los principales en los que todos coincidimos, sin embargo para este caso se adicionaron otros mapas para auxiliarnos en la interpretación de la estructura urbana, en el caso de la delegación Magdalena Contreras se realizaron otros mapas, por ejemplo: vías de comunicación, el ecoturístico de los dinamos, el grado de consolidación, de AGEB y asentamientos irregulares.

2.7 Interpretación de datos

En la interpretación de los mapas se utilizaron los distintos elementos obtenidos, en su mayoría son cualitativos, se usó el marco teórico que fue de gran ayuda para explicar los usos del suelo. Además se hace una revisión histórica de cómo se fue conformando la estructura de la delegación Magdalena Contreras, y la dinámica urbana, así como un análisis demográfico, básicamente como se fue incrementando la población por década a partir de 1960, hasta el 2000. Estos mapas, junto con la información obtenida en campo permitieron el análisis del grado de consolidación, deterioro y la prioridad de los usos.

Capítulo III. La estructura urbana de la delegación Magdalena Contreras Antecedentes

3.1 Generalidades.

La Magdalena Contreras es una de las 16 delegaciones en que se divide el Distrito Federal. Como órgano de gobierno de la capital de la República, las delegaciones están desconcentradas del Departamento del Distrito Federal.

“La Magdalena Contreras se localiza, al sur poniente del Distrito Federal. Sus coordenadas geográficas extremas son: al norte 19°20' y al oeste 99°13' de latitud norte, al oeste 99°12' y al oeste 99°19' de longitud oeste” (INEGI, 1994: 3)

La delegación colinda al norte, al oeste y una pequeña franja por el este con Álvaro Obregón, al este y al sur con Tlalpan, y al noroeste con el Estado de México.

De las 16 delegaciones, la Magdalena Contreras ocupa el noveno lugar en extensión, con una superficie territorial de 7,536 hectáreas, lo que representa el 5.1 % del total del territorio del Distrito federal. De esta superficie, el 58.3% (4,397 has) el área de conservación Ecológica y el 41.7% restante (3,139 has) es área urbana (gaceta oficial D. D. F. del 8 de febrero de 1993:65). Esta última constantemente se ha sido reduciendo por el desbordamiento de asentamientos irregulares.

El territorio de la delegación está comprendido en suelo urbano por 47 colonias tiene como perímetro los ejes de las barrancas la Malinche, Texcalatlalco, Honda, la calle Querétaro y la Avenida San Bernabé, al sur limita con Tlalpan, teniendo como eje la Cañada Viborillas, al este limita con la delegación Tlalpan y la Álvaro Obregón y tiene como ejes al Anillo Periférico sur y en Tlalpan el camino a Santa Teresa, el río Magdalena y el río Eslava, y al sur limita con el eje de la Cañada Viborillas, al Este limita con el municipio de Tiaquistenco y en su vértice con Jalatlaco ambos del Estado de México,.

La geomorfología e hidrología

La delegación está ubicada en el sur poniente de la cuenca de México, en el margen inferior de la Sierra de las Cruces, formada por un conjunto de estructuras volcánicas.

En la delegación existen elementos importantes del relieve por su altitud como son el “cerro Panza 3,600 mmm, Nezahuiloya 3,760, Pico Acoconetla 3,400, cerro Palmita 3,700, Aguajito 2,350, Tarumba 3,470, cerro del Judío 2,770. Cerro Sasacaspa 3,250, cerro de San Miguel 3,630 mmm” (INEGI,1994:3).

La altitud de las principales localidades es la siguiente: “La Magdalena 2,550 mmm, San Bernabé Ocotepc 2,610, Cerro del Judío 2,530, San Jerónimo Lidicé 2,420, San Nicolás

Totolapan, 2,550 Xalancocotla, (cuarto dinamo) 3040, y el edificio sede delegacional 2510mm” (INEGI, 1994:7-8)

En ella se localiza también gran número de escurrimientos, siendo los dos principales el río la Magdalena (el único río vivo que queda en la ciudad de México) y el río Eslava; el río Magdalena nace en las faldas del cerro la Palma, ubicado al oeste sobre el territorio de la delegación Magdalena Contreras. Una porción del agua de este río es captada por la planta de tratamiento localizada en el primer dínamo, y otra parte continúa hasta unirse al río Mixcoac y formar el río Churubusco, el cual desemboca en el lago de Texcoco. Su longitud es de aproximadamente 22 Km. Sobre el río se construye la presa Anzaldo y su cause forma el lindero con Tlalpan.

Los tipos y subtipos de climas en la Magdalena Contreras son tres: “en la parte urbana y hasta el primer dínamo se presenta templado subhúmedo con lluvias en verano: desde el cuarto dínamo con una altitud de 2,900 msnm y hasta 3,500 msnm aproximadamente es semifrío subhúmedo con lluvias en verano; y alrededor de los 3,700 msnm el clima es semifrío húmedo con abundantes lluvias en verano” (Hinojosa, 1993:2)

Esta delegación forma parte del sector metropolitano sur, junto con Coyoacán, Tlalpan, Xochimilco y Milpa Alta. Se ha caracterizado por ser una delegación con tendencias al equilibrio en cuanto a su dinámica de crecimiento que cuenta con suelo de conservación importante para el desarrollo ecológico y la autorregulación de sus ecosistemas locales. *Mapa 1. Rasgos generales delegación Magdalena Contreras (índice de mapas)*

3.2 Antecedentes

Al llegar los aztecas vieron un lugar en el río y en medio de ella una gigantesca piedra. “Era un valle pequeño, fértil, pues había el elemento agua, y como los ríos han favorecido la fundación de pueblos, gustándoles el lugar y al probarlo lo llamaron Atlilic, que en su lengua quiere decir “lugar de aguas negras o “piedra en el agua”. Dicho nombre sobrevivió hasta después de la conquista, cuando Hernán Cortes al encomendar éstos fundan el pequeño templo que hasta ahora existe, en él a Santa María Magdalena y poniendo al poblado Atlilic bajo su amparo, por lo cual desde entonces se le llamó La Magdalena Atlilic, quizá por la devoción a su santa patrona María Magdalena, fueron olvidando su toponimia, y actualmente se le llega a nombrar solo como la Magdalena” (García, 1979:24). Todo lo que es hoy la delegación Magdalena Contreras, no era, sino un barrio periférico de San Ángel ya se le denominaba la Magdalena, pero sin llegar a ser este su nombre oficial.

Se oye por primera vez en estos lugares el apellido Tomas de Contreras del segundo del obraje de mantas, instalado en las orillas del río Magdalena o Apalospuzco, ese obraje es importante en la localidad y para la población. En la actualidad el edificio es ocupado por la Procuraduría Federal de la República.

Es esa la historia del nombre oficial de esta población cuando los legisladores asignaron ese nombre a esta delegación, “la palabra Contreras no era nueva ni desconocida en esta parte de México, al contrario era costumbre llamar a todo este rumbo como Contreras por lo que el decreto no hace otra cosa que convertirla en ley una costumbre que fue entrando en popularidad desde el año 1623” (García, 1979:61). Hasta hoy en día, sigue vigente el apellido de Contreras posteriormente se le une por decreto, al de Magdalena dando lugar al nombre oficial Magdalena Contreras.

Los Dinamos

Otras de las condiciones naturales que fueron de gran generosidad para la zona como ya se dijo son los ríos Magdalena y Eslava, con un caudal abundante durante todo el año; Sus aguas no solamente favorecieron a la región sino también a San Ángel en donde se fundaron las segundas factorías textiles: “La Hormiga”, “La Alpina” y “Puente de Sierra”. Las características de escurrimiento de la cañada de Contreras y las barrancas naturales permitieron la instalación de plantas escalonadas conocidas como dinamos, cada uno de ellos abastecería de energía hidroeléctrica a las factorías.

Condiciones naturales.

De esta manera el clima facilitó la creación de las fábricas textiles. Como es sabido, la región del suroeste del valle de México disfruta del clima húmedo casi todo el año, por la cercanía de la sierra de las Cruces y por las lluvias constantes. Las condiciones climáticas son adecuadas ya que evita que el hilo que se trabajaba en dichas fabricas se reventaba con frecuencia.

3.3 *Fundación de los primeros pueblos de la Magdalena Contreras*

Actualmente en la Magdalena Contreras existen cuatro pueblos de origen prehispánico y son los siguientes:

1) Ocoatepec

Que significa “lugar de los ocotes, su origen es de filiación tepaneca y otomí o chichimeca. Los aztecas desarrollaron en Ocoatepec un importante centro ceremonial, cuyos vestigios aun subsisten en la cumbre del cerro Mazatepec o cerro del Judío.

2) Totolapan

Totolapan significa “en agua de los guajolotes”. Este pueblo ocupó un lugar privilegiado en la cultura mexicana, aquí, se localiza una de las guarniciones del emperador Moctezuma II y se fabricaban las puntas de las flechas. Con relación a su estructura social Totolapan se encontraba estratificado, gobernaba un Tecuhtlil, quien tenía que proteger y defender a sus conquistados, al igual que los macehuilli y a los tamemes, junto a los caballeros tigras.

3) Atlitic

Atlitic, cuyo significado es “piedra del agua” o “piedra en el agua, fue una población de origen Tepaneca y alcanzó cierta importancia debido a que fue una de las tierras que se le otorgaron a Tlacaelel, vencedor de Meztlatzin y representante de acuerdo al significado su nombre Atlitic, debemos resaltar el río Apantepepusco o río Magdalena, que corre por la cañada de Contreras y atraviesa dicho poblado. A lo largo del río, entre cañadas y montañas, se construyeron diversos centros ceremoniales dedicado al culto a Tláloc “Dios de lluvia”, es el caso de la Coconetla donde se han localizado ofrendas y materiales arqueológicos.

4) Aculco

Aculco es otro asentamiento de origen tolteca que significa “donde da vuelta el agua”. Este poblado se especializa en el cultivo de hortalizas y de árboles frutales, sus tierras fueron muy fértiles. “Cuando se construyó la presa de Anzaldo, por el año 1934, se descubrieron bastantes vestigios arqueológicos, restos de esqueletos humanos y cerámica de origen tolteca. Al construirse la cortina de la presa se encontró el talud de una pirámide entre las estrabaciones del Pedregal” (García, 1993:6-7)

“Posterior a la conquista de la gran urbe lacustre de México-Tenochitlan, los padres franciscanos iniciaron en Contreras su labor de evangelización concluyendo ésta en 1535. Fue entonces cuando el poblado indígena de Atilic adquirio como patrona a Santa María Magdalena. En ese mismo año Ocoatepec tenía ya su primer templo consagrado a San Bernabé Apóstol; por su parte el pueblo Aculco quedó bajo la protección de San Jerónimo y al final Totolapan tuvo como Santo patrón a San Nicolás de Tolentino, canonizado por el Papa Eugenio IV en 1446” (Tavares, 1990;3)

Todos estos pueblos guardan sus tradiciones importantes como son las celebraciones religiosas de sus patronos, sin embargo dejaron de cultivar a consecuencia de la urbanización.

3.4. Los cambios hacia lo urbano

Las primeras colonias

Entre los años de 1919 y 1920, los señores Francisco del Olmo y Bernardo Velasco, llevaron a cabo la venta de los terrenos de su propiedad, que son los que en la actualidad forman la colonia la Cruz, ubicada enfrente de la Procuraduría del Distrito Federal que se encuentra localizada en la zona centro de la delegación.

Posteriormente se formaron las colonias la Concepción, la Guadalupe, Padierna y Santa Teresa, cuyos terrenos pertenecieron a las empresas de las fabricas de la Magdalena y Santa Teresa, S.A. las que fraccionaron y vendieron lotes a sus trabajadores.

En 1929 se empieza a conformar el espacio urbano de la delegación. El plano publicado en este año señala, los pueblos que la integran: la Magdalena Contreras, San Jerónimo y San Bernabé y Totolapan y aparecen Padierna, Santa Teresa, El Barrio de Las Calles, Puente Sierra.

Expansión urbana

A mediados de los años cincuenta del siglo XX el proceso de urbanización de la ciudad de México se extiende en la jurisdicción y parte de ella se integra a dicha ciudad, por medio de la Avenida San Jerónimo y el camino a Contreras, absorbiendo las siguientes áreas: San Jerónimo (hasta la calle Lerdo de Tejada) Héroes, Santa Teresa, la Guadalupe, la Concepción, San Francisco, la Cruz, las Calles, Barranca Seca, San Nicolás Totolapan y la colonia la Magdalena.

En estos años se observan escasos asentamientos en la parte más al norte de San Jerónimo, entre el camino a Contreras y San Bernabé se edifica la Unidad Independencia en 1960 del Instituto Mexicano del Seguro Social (I.M.S.S.), la que se instala inmediatamente al noreste de San Jerónimo. En el año de 1960 se expropián los ranchos de San José y la Providencia, con el fin de construir 2500 viviendas que albergaría a un promedio de 12500 personas. Este volumen de población resulta más que significativo, si se compara con el total de población en Magdalena Contreras, que en ese año suma 40724 habitantes.

Hasta esa época, el proceso de urbanización, de la delegación hacia el sur se contuvo debido a su topografía accidentada.

Se construye en la década de los sesenta el Anillo Periférico y la Unidad Independencia y la zona sigue creciendo, presentándose ya una continuidad entre la ciudad de México y la porción urbana de la Magdalena Contreras, a finales de la década de los años sesenta estos dos hechos, el periférico y la Unidad Habitacional Independencia son los que motivan la expansión urbana hacia el sur-oeste de la ciudad.

Al terminarse de construirse la Unidad Independencia, se inaugura la prolongación del Anillo Periférico, en el tramo de Barranca del Muerto a Picacho, durante esta misma década se introduce la red domiciliaria de agua potable, en la población, la mayor parte de las calles son pavimentadas y las que no son beneficiadas por ese tipo de habilitamiento, lo recibirían en la siguiente década. Al mismo tiempo se prolonga la avenida San Bernabé hasta el pueblo del mismo nombre, ya que antes sólo llegaba hasta el límite poniente de San Jerónimo.

La urbanización masiva

En la década de 1970- 1980, la región poblada continúa evolucionando rápidamente surgiendo nuevas colonias y fraccionamientos y conurbando los asentamientos con la capital, que habían permanecido aislados, con el predominio de los usos del suelo de tipo residencial urbano por los usos agrícolas, en la localidad se convierte de actividades productivas a una "colonia" dormitorio.

En el transcurso de esta década en la zona de San Jerónimo se consolida el uso de suelo urbano. A partir de estos años la colonia sería objeto de gran atención por parte de las autoridades, se dotó de infraestructura y equipamiento urbano, ya que en ese año asumía la presidencia de la República Mexicana Luis Echeverría Álvarez, vecino de San Jerónimo. De ahí que las autoridades prestaron más atención a la colonia de San Jerónimo y áreas aledañas.

Durante ese periodo se construye sobre el valle del río San Jerónimo, la avenida Luis Cabrera, la cual rodea por el poniente y sur a la localidad, se extiende desde el periférico hasta la colonia el Tanque, en el Cerro del Judío; apenas unos kilómetros, después de la localidad. De igual manera es entubado y habilitado como obra de drenaje, y como vialidad, el arroyo situado entre el río chico y San Jerónimo, con ello se introduce el drenaje a toda la colonia.

Los condominios o conjuntos residenciales por lo general se establecen en los lotes con frente a las avenidas de la localidad, de las cuales sobresalen: la avenida San Jerónimo y San Bernabé y otras de las áreas el pueblo de San Bernabé Ocoatepec. Además las nuevas colonias y los fraccionamientos que nacen en estos años son: "Conjunto Residencial Santa Teresa, Pedregal, Pueblo Nuevo, Potrillo, el Rosal, el Toro, las Cruces, las Palmas, Barros Sierra, los Padres, el Tanque, Cuauhtémoc, lomas Quebrada y la Malinché" (Hinojosa, 1993:22)

Distribución de la población

La población de la Magdalena Contreras se distribuye sobre la superficie de la delegación de forma muy concentrada, de hecho las zonas habitadas se localizan sobre la porción norte, donde el terreno es más o menos plano, esta área representa 13.6% aproximadamente, de un total de 41.65% de la superficie de desarrollo urbano, pues el 58.35% es de reserva ecológica, por esta razón la delegación se ubica entre las que tienen menos población en el D.F. con el 2.58% de población total, en el 2000.

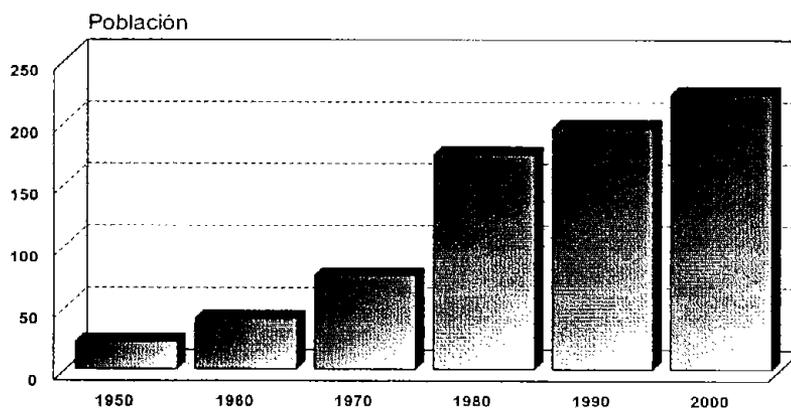
En 1980 tenía la densidad de 2,784 habitantes por km², después de 20 años se dio un aumento a 3,135 por km², presenta un incremento del 8.8% para el 2000, con una población de 222,050 habitantes.

En el periodo de 1970-1980 la población creció en 1.3% respecto al decenio anterior, registrando una tasa de 8.3% anual, lo cual colocó a la delegación Magdalena Contreras como a una de las delegaciones con más elevado crecimiento demográfico, junto con Tlalpan, Cuajimalpa, Iztapalapa, y Tlahuac. Su área urbana creció en las mismas proporciones en la parte norte de la delegación.

El fenómeno del crecimiento urbano adquiere el carácter de metropolitano, dado el desborde del urbana perteneciente al D. F., invadiendo el territorio del estado de México, colindante con el norte de la ciudad de México, este fenómeno responde a la política oficial de desalentar el crecimiento de la ciudad de México hacia el sur como se había dado hacía entonces, y encauzarlo hacia el norte.

De 1980 a 1990 la población creció a 2195,04 habitantes reduciendo la tasa de crecimiento de 1.2% promedio anual; la población que representó 2.4 % del D. F. (8,235,744); el 48% (93,603) eran hombres y el 52% eran mujeres (101,438.) desde 1950 ha predominando el sexo femenino hasta el 2004.

Gráfica 1. Población Total de la Magdalena Contreras. 1950 - 2000



Fuente: INEGI 2000

3.5 Dinámica demográfica 1970-2000

Estructura de la población

Una de las particularidades más importantes que define a los asentamientos humanos es la estructura de la población por edad y sexo, ya que de ésta dependen demandas de determinados sectores de la población, en aspectos como educación, salud, empleo y consumo, influyendo además en el comportamiento de los fenómenos demográficos, tales como la fecundidad, la nupcialidad, la mortalidad y la migración.

Evolución de los componentes demográficos

Fecundidad

La fecundidad ha sido una de las variables más importantes en el comportamiento de la composición de la población en la delegación Magdalena Contreras durante las últimas décadas. En años recientes, específicamente entre 1960 y 1980, la tasa bruta de natalidad presentó una importante disminución, de 51.7 a 24.4 nacimientos por cada mil habitantes.

Mortalidad

La mortandad, que junto con la fecundidad son los dos componentes del crecimiento natural de la población registró, durante las últimas décadas una significativa disminución.

La tasa bruta de mortandad pasó de 12.1 en 1960 a 4.2 defunciones por cada mil habitantes en 1990.

El comportamiento de esta variable en la delegación Magdalena Contreras se ha debido a un relativo mejoramiento de los niveles de vida de la población. En 1991 se registraron 940 defunciones generales. En lo que respecta a la mortalidad infantil fallecieron 125 niños menores de un año, cuando nacieron 4 mil 760; esto representa el 26.2%, mientras que en el Distrito Federal fallecieron 5 mil 082 de los 222 mil 105 nacimientos, lo que equivale al 22.8%.

Resultado de la interacción entre las tasas brutas de natalidad y de mortalidad es la tasa de crecimiento natural, esta tasa para 1990 tuvo un valor de 12.2% para la delegación. De 1994 a 1999 se registraron mil 054 defunciones y 93 defunciones de menores de un año.

Migración

El crecimiento demográfico observado en la delegación fue superior en más del 452% al promedio registrado por la entidad. Mientras el Distrito Federal presentó una tasa de crecimiento total del 0.9%, el valor indicado para la Magdalena Contreras es de 4.7%. Analizando la contribución que los movimientos poblacionales representan, el 21.6% es consecuencia de la migración y el 78% nacieron en el Distrito Federal, durante las últimas tres décadas los saldos migratorios en la delegación fueron muy elevados.

Durante el periodo de 1960-1990 el saldo migratorio se incrementó de 30,066, a 67,372 nuevos habitantes.

Tabla 3.1. Población de la Magdalena Contreras. 1950 - 2000

Año	1950	1960	1970	1980	1990	2000
Población	21,955	40,724	75,429	173,105	195,041	222,050

Fuente: censo General de población y vivienda, INEGI 1950-20000.

Tabla3.2. Tasas de crecimiento de la población de la Magdalena Contreras de 1950-2000

Periodo	1950-1960	1960- 1970	1970 - 1980	1980-1990	1990-2000
Tasa %	1.7	6.3	7.9	4.4	2.9

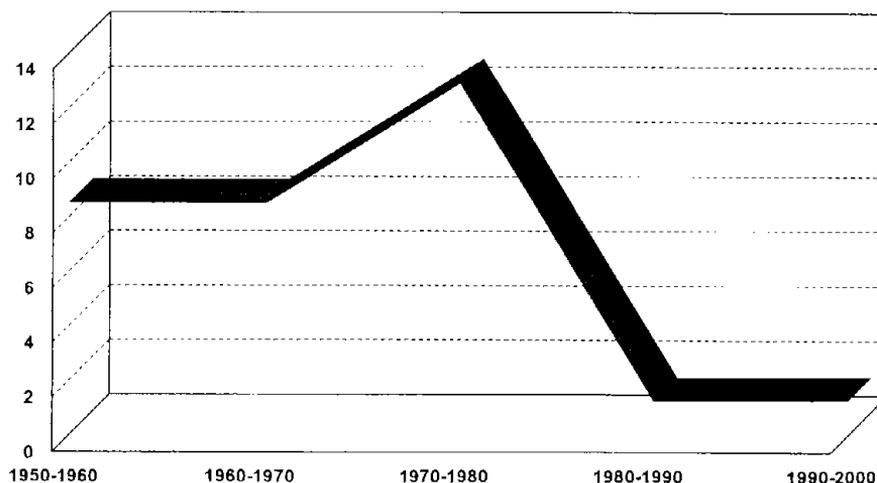
Fuentes: Censos Generales de la población y vivienda, INEGI, 1950-20000

Los datos de la tabla 3.2 y de la gráfica 2, permiten mostrar que 1950-1960 se tiene un crecimiento de 1.7 %. En la década de 1960-1970 representó un crecimiento de 6.3% ha raíz de la construcción de la Unidad Independencia, que daría servicio a 20 mil habitantes.

Es de destacar que entre 1970-1980 se tiene una tasa de crecimiento de 7.9%, cuando a nivel Distrito Federal era de 2.8% significa que la delegación tuvo un incremento muy acelerado en este periodo, a su vez se levanta la prohibición de la construcción de nuevos fraccionamientos surgiendo nuevas colonias en él. En esta década se crea amplios programas de regularización de tenencia de la tierra, además se da una proliferación de desarrollos inmobiliarios privados. Es por eso que la población se desplaza hacia las delegaciones periféricas, y en especial en la delegación Magdalena Contreras se da un crecimiento nunca antes visto. El periodo de 1980-1990 en comparación con el periodo anterior su índice de población disminuye considerablemente al registrar una tasa de crecimiento de 4.4% y de la década de 1990-2000, su tasa de crecimiento disminuyó que es de 2.9%.

El período que se muestra la gráfica 2 en el periodo de 1980-1990 con una tasa de crecimiento del 4.4%. Es importante considerar que ocupa el séptimo lugar en tasa de crecimiento del Distrito Federal, por debajo de, Iztapalapa, Tlalpan, Cuajimalpa, Xochimilco, Tláhuac y Milpalta todas ellas delegaciones periféricas sin embargo existen delegaciones centrales con crecimiento negativo. La tasa de crecimiento en el Distrito Federal es de 0.44 %. La tasa de crecimiento de población registrada en la delegación de la Magdalena Contreras para el 2000 es de 2.9%, tiene cuatro veces mayor que la del Distrito Federal. Esto quiere decir que las delegaciones que están en la periferia son las que están incrementando su tasa de crecimiento contrario a lo que ocurre en las demás delegaciones que se encuentran céntricas.

Gráfica 2. Tasa de crecimiento %
de la Magdalena Contreras 1950 - 2000



Fuente: INEGI 2000

La densidad de población en la delegación Magdalena Contreras 1990- 2000

La delegación Magdalena Contreras en 1990 contaba con una densidad de 68.9% habitantes por hectárea y según información estimada por el Programa General de Desarrollo

Urbano del Distrito Federal, para 1995 se tienen una densidad de 76.2% habitantes por hectárea. Esta densidad se considera baja en comparación con las Delegaciones que conforman el segundo contorno del Distrito Federal, (Tláhuac, Xochimilco y Tlalpan), en cual incluye la Magdalena Contreras. La densidad promedio para el Distrito Federal es de 131.5 habitantes por hectárea.

Las densidades más altas territorialmente se localizan es decir parte sur poniente de la delegación, en el 2000 principalmente en la zona del cerro del Judío y de la manera más específica en unidades habitacionales, que se ubican en la parte sur oriente (Gaceta oficial del D.F:230).

Los AGEB existentes en el año de 1990 y en el 2000

En la tabla 3.3 se muestran los cambios que surgieron durante la década del 1990-2000. Los AGEB existentes en el año de 1990, se mantuvieron del 001-4 hasta el 047-6, excepto, el 027-9, 037-2, 039-1, 041-9, 044-2, se dividieron en el 2000 por densificación generando los siguientes AGEB 049-5, 050-8, 051-2, 052-7, 053-1, 054-6, 055-0 056-5, 057-A, 058-4. El AGEB 059-9 se integra a la urbanización, antes era área de agricultura y el AGEB 036-8, es el área de reserva ecológica, pulmón de la ciudad de México, y el más grande de todos los AGEB de la delegación. Mapa 2. AGEB de Magdalena Contreras del 2000. (Índice de mapas). *Mapa 3. AGEB de 1990 al 2000 (Índice de mapas)*

Tabla 3. 3. AGEB en la delegación Magdalena Contreras. 1990-2000

Clave AGEB 1990	Clave AGEB 2000	Observaciones
01-4	001-4	Se mantuvo
02-9	002-9	Se mantuvo
03-4	003-4	Se mantuvo
04-8	004-8	Se mantuvo
05-2	005-2	Se mantuvo
06-7	006-7	Se mantuvo
07-1	0 07-1	Se mantuvo
08-6	008-6	Se mantuvo
09-0	009-0	Se mantuvo
010-3	010-3	Se mantuvo
011-8	011-8	Se mantuvo
012-2	012-2	Se mantuvo
013-7	013-7	Se mantuvo
014-1	014-1	Se mantuvo
015-6	015-6	Se mantuvo
016-0	016-0	Se mantuvo
017-5	017-5	Se mantuvo
018-A	0 18-A	Se mantuvo
019-4	019-4	Se mantuvo
020-7	020-7	Se mantuvo
021-1	021-1	Se mantuvo
022-6	022-6	Se mantuvo
023-0	023-0	Se mantuvo
024-5	024-5	Se mantuvo
025-A	025-A	Se mantuvo
026-4	026-4	Se mantuvo
028-3	028-3	Se mantuvo
029-8	029-8	Se mantuvo
030-0	030-0	Se mantuvo
031-5	031-5	Se mantuvo
032-A	032-A	Se mantuvo
034-9	034-9	Se mantuvo
035-3	035-3	Se mantuvo
038-7	038-7	Se mantuvo
040-4	040-4	Se mantuvo
042-3	042-3	Se mantuvo
043-8	043-8	Se mantuvo
045-7	045-7	Se mantuvo
046-1	046-1	Se mantuvo
047-6	047-6	Se mantuvo
027-9	049-5	Subdivisión por densificación
	050-8	Subdivisión por densificación
037-2	051-2	Subdivisión por densificación
	052-7	Subdivisión por densificación
039-1	053-1	Subdivisión por densificación
	054-6	subdivisión por densificación
041-9	055-0	subdivisión por densificación
	056-5	Subdivisión por densificación
044-2	057-A	Subdivisión por densificación
	058-4	Subdivisión por densificación
	059-9	Se integra a la parte urbanizada
	036-8	Área de conservación ecológica

Fuente. INEGI, XI Y XII censo General de la Población de 1990- 2000 INEGI.

La población residente en la delegación Magdalena Contreras del periodo de 1995-2000.

En el caso del AGEB 053, se densificó ya que registró una tasa de crecimiento de 8.78%, significa que la población en el 2000 tiene menos de 5 años viviendo en la delegación Magdalena Contreras, este AGEB se encuentra en la colonia Vista Hermosa, con vivienda económica, en proceso de consolidación.

En el siguiente caso el AGEB 047, manifiesta una tasa de crecimiento 6.97 %, lo que, significa igual que en el caso anterior, que su población tiene menos de cinco años de residir esta en la colonia que abarca este AGEB, llamada Tierra Colorada, en donde predomina la vivienda económica y precaria.

De ahí, le siguen los AGEB 045-7 y 046-1 que tuvieron un incremento de una tasa de crecimiento de 5.93, y 5.91, esto expresa que estos AGEB igualmente cuentan con muy alto crecimiento lo que indica que es producto de un crecimiento social, sus habitantes han elegido como lugar de residencia a la Magdalena Contreras muy recientemente menos de cinco años, dando lugar a asentamientos irregulares que se encuentra cerca de la reserva ecológica, con vivienda precaria y económica.

En la misma tabla 4 se pueden añadir aquellos AGEB cuya población ha disminuido, es decir que la población ha tenido que irse a otros lugares y por lo que destacan en la misma tabla; los AGEB, 02-9, 03-3, 04- 8, 05- 2, 06-7 y 07-1. Estos AGEB pertenecen a la Unidad Independencia, lo que podría significar, que esta población emigró a otros lugares o también que se ha reducido el número de miembros de las familias o bien que la población ha envejecido y algunos han fallecido.

Los AGEBS restantes, que son; 012-2, 018-A, 019-4,050-8 .Es la Unidad Residencial Santa Teresa estos, tienen vivienda buena, sin embargo los AGEBS, 010-3, 020-7, 022-6, 024-5, 029-8, 030-9, 031-5, 033-4, 035-3, 056-5, cuentan con vivienda económica en proceso de consolidación lentamente.

Tabla 3.4. Población residente en la delegación Magdalena Contreras. 1995- 2000

AGEB	Población total de 1995	Población total 2000	Tasa de crecimiento 1995- 2000
001-4	1879	1985	1.12
002-9	1636	1453	-2.23
003-4	709	638	-2.00
004-8	3026	2679	2.29
005-2	3162	2968	-1.22
006-7	984	875	-2.21
007-1	1373	1269	-1.51
008-6	3162	3466	1.92
009-0	6170	6192	0.07
010-3	5855	5683	-0.58
011-8	5440	5530	0.33
012-2	2208	2132	-0.58
013-7	7175	7535	1.00
014-1	4907	5040	0.54
015-6	4179	4210	0.14
016-0	4332	4374	0.19
017-5	1360	1433	1.07
018-A	2359	2215	-1.22
019-4	3469	3388	-0.46
020-7	5187	5102	-0.32
021-1	5605	5858	0.90
022-6	4088	4082	-0.29
023-0	4551	4685	0.58
024-5	2919	2798	-0.82
025-A	3490	3700	1.20
026-4	5268	5508	0.91
028-3	4462	4656	0.86
029-8	2059	2049	-0.09
030-0	5731	5600	-0.45
031-5	3816	3627	-0.99
032-A	4826	4842	0.06
033-4	2975	2967	-0.05
034-9	7387	8146	2.05
035-3	4371	4031	-1.55
038-7	8827	9087	0.58
040-4	7827	7921	0.24
042-3	5730	6863	3.95
043-8	3685	4338	3.54
045-7	3854	4997	5.93
046-1	3340	4327	5.91
047-6	3250	4383	6.97
049-5	4617	4597	-0.08
050-8	1441	1223	-3.02
051-2	6997	7528	1.51
052-7	7345	7568	0.60
053-1	2743	3948	8.78
054-6	4347	4616	1.23
055-0	5303	5306	0.01
056-5	3861	3789	-0.37
057-A	ND	5606	ND
058-4	3259	3789	3.25
059-9		933	
036-8		Reserva ecológica	
000-0	93493	221645	27.42

Fuente: INEGI, XI y Censo General de la Población de 1991 INEGI. No hay dato, (ND) AGEB no existían en 1990

3.6 La población económicamente activa

La población económicamente activa de la delegación Magdalena Contreras representa el 2.56% del total de las 16 delegaciones, ya que es una delegación de tamaño más o menos pequeño y que está en proceso de consolidación.

En la fuente del INEGI en el 2000 manifiesta que en la delegación el 74.27% se dedica a las actividades del sector terciarias, el 20.45% al sector secundario y el 5.27% al sector primario, en la tabla 5 se muestran los porcentajes.

La delegación Magdalena Contreras cuenta con un porcentaje mínimo que se dedica al sector primario, aunque todavía tiene espacios para que siga cultivando, también cuenta con viveros, los que se dedican a esta actividad son los AGEB que se encuentra en la frontera con la reserva ecológica.

En el sector secundario en el año de 1990, tenía un porcentaje del 8%, con respecto al 100%, en la década del 2000 aumenta a 20.4%, lo que significa que tuvo un incremento en este sector, que representa una cuarta parte de la población en esta actividad.

En cuanto al sector terciario, ésta representa mayores porcentajes en toda la delegación, destacan los AGEB que se encuentra en la Unidad Independencia con mayor número de población que se dedica a esta actividad.

Sin embargo en el año de 1990 en contraste la población que predominaba era el sector primario siguiéndole el sector terciario.

Se hace pensar que hubo un cambio en esta delegación en cuanto a la población económicamente activa de lo rural a lo urbano, ello se muestra en la tabla 5, por el proceso de urbanización y de la misma estructura urbana que cuenta esta delegación (*Índice de tablas*)

Tabla 3.5. Aumento de la población económicamente activa ocupada. 1990-2000.

Porcentaje de la población económicamente activa ocupada por sector, 2000

AGEB	PEA 2000	% Del 2000 Actividades primarias	% Del 2000 Actividades secundarias	% Del 2000 Actividades terciarias	AGEB	PEA 1990	% Del 1990 Actividades primarias	% Del 1990 Actividades secundarias	% Del 1990 Actividades terciarias
001-4	825	48 5.81	94 11.39	683 82.78	001-4	2121	1341 63.22	161 7.59	619 29.18
002-9	600	49 8.16	51 8.5	500 83.33	002-9	1853	1184 63.89	105 5.66	564 30.43
003-4	272	21 7.72	19	232	003-4	797	509 63.83	49 6.14	239 29.98
004-8	1140	62 5.43	133 11.66	945 82.89	004-8	3130	1965 62.77	200 6.38	965 30.8
005-2	1451	44 3.03	177 12.19	1230 84.76	005-2	3194	1836 57.48	220 6.88	1138 35.62
006-7	385	18 4.67	44 11.42	323 83.89	006-7	1102	683 61.97	83 7.53	336 30.49
007-1	557	17 3.05	62 11.13	478 85.81	007-1	1614	1030 63.81	108 6.69	476 29.498
008-6	1538	54 3.51	153 9.94	1331 86.54	008-6	3885	2375 61.13	270 6.94	1240 31.91
009-0	2538	143 5.63	601 23.6	1794 70.68	009-0	6058	4216 69.59	585 9.65	1257 20.74
010-3	2344	152 6.4	510 21.75	1682 71.75	010-3	5705	3915 68.62	567 9.93	1223 21.43
011-8	2718	75 2.75	282 10.37	2361 86.86	011-8	5124	3011 58.76	343 6.69	1770 34.54
012-2	983	55 5.59	103 10.47	825 83.92	012-2	2128	1286 60.43	162 7.61	680 31.95
013-7	3193	134 4.19	728 22.79	2331 73.00	013-7	7018	4835 68.89	665 9.47	1518 21.63
014-1	2232	83 3.71	360 16.12	1789 80.15	014-1	4902	3277 66.85	457 9.32	1168 23.83
015-6	1696	41 2.43	398 23.46	1257 74.11	015-6	4056	2768 68.24	355 8.75	933 23.00
016-0	1927	59 3.06	303 15.72	1565 81.21	016-0	4152	2714 65.33	295 7.10	1143 27.42
017-5	699	22 3.14	99 14.16	578 82.68	017-5	1443	888 61.53	88 6.09	467 32.33
018-A	930	48 5.16	186 20*	696 74.83	018-A	2434	1648 67.70	192 7.88	594 24.40
019-4	1659	123 7.41	246 14.82	1336 80.53	019-4	3569	2369 66.37	262 7.34	945 26.47
020-7	2216	120 5.41	433 4.51	1663 75.04	020-7	5363	3622 67.57	459 8.55	1282 23.90
021-1	2553	117 4.58	491 15.31	1945 76.18	021-1	5648	3699 65.49	460 8.14	1489 26.36
022-6	1693	96 5.67	313 18.46	1284 75.84	022-6	3909	2619 66.99	342 8.74	948 24.45
023-0	1997	138 6.91	334 16.72	1525 76.36	023-0	4471	3012 67.36	334 7.47	1125 25.16
024-5	1236	57 4.61	239 19.33	940 76.05	024-5	3143	2009 63.91	269 8.55	865 27.52
025-A	1745	78 4.46	264 15.12	1403 80.40	025-A	3558	2315 65.04	276 7.75	965 27.12
026-4	2418	112 7.89	469 19.39	1837 75.97	026-4	4816	3208 66.61	472 9.80	1136 23.58
028-3	2132	80 3.75	362 11.55	1690 79.26	027-9	6179	3995 64.65	458 7.41	1726 27.93
029-8	759	30 3.95	149 19.63	580 76.45	028-3	4817	3190 66.22	382 7.93	1245 25.84
030-0	2295	154 6.71	382 16.64	1759 76.64	029-8	2141	1459 68.14	186 8.68	496 23.16
031-5	1588	123 7.84	245 15.42	1220 76.82	030-0	5231	3460 66.14	414 7.91	1357 25.94
032-A	2071	130 6.27	335 16.17	1606 77.54	031-5	3672	1411 38.42	255 6.94	1006 27.39
033-4	1315	66 5.01	213 16.19	1036 78.78	032-A	4999	3342 66.85	411 8.22	1246 24.92
034-9	3359	232 6.90	658 19.58	2469 73.50	033-4	3032	2001 65.99	232 7.65	799 26.35
035-3	1750	101 5.77	252 14.4	1397 79.82	034-9	6704	4656 69.45	597 8.90	1451 21.64
038-7	3779	154 4.07	969 25.64	2656 70.28	035-3	4137	2766 66.86	337 8.14	1034 24.99
040-4	3217	212 6.58	714 22.19	2291 71.21	037-2	11981	8631 72.03	1274 10.63	2076 17.32
042-3	2704	160 5.91	641 23.70	1903 70.37	038-7	7267	5094 70.09	757 10.41	1416 19.48
043-8	1662	94 5.65	431 25.93	1137 68.41	039-1	6959	4933 70.88	646 9.28	1380 19.83
045-7	1896	121 6.38	590 31.11	1185 62.5	040-4	6837	4834 70.70	626 9.19	1377 20.14
046-1	1753	136 7.75	457 26.06	1160 66.17	041-9	8154	5651 69.30	677 8.30	1826 22.39
047-6	1744	79 4.52	623 35.72	1042 59.74	042-3	4032	2839 70.41	340 8.43	853 21.15
049-5	1956	94 4.80	300 15.33	1562 79.85	043-8	1895	923 48.70	177 9.34	855 41.11
050-8	602	19 3.15	73 12.12	510 84.71	044-2	3471	2512 72.37	356 10.25	603 17.37
051-2	3069	129 4.20	925 30.14	2015 65.65	045-7	2929	2048 69.92	305 10.41	576 19.66
052-7	3143	161 5.12	446 14.19	2136 67.96	046-1	3485	2579 74.00	320 9.18	584 16.75
053-1	1458	78 5.34	416 28.53	964 66.11	047-6	1833	1327 72.79	222 12.11	284 15.49
054-6	1801	122 6.77	462 25.65	1217 67.57	.AGEB.	93			13
055-0	2059	156 7.57	446 21.66	1457 70.76					
056-5	1651	129 7.81	359 21.74	1163 70.44					
057-A	2174	121 5.56	600 27.59	1453 66.83					
058-4	1483	89 6.00	419 28.25	975 67.74					
059-9	341	14 4.45	118 34.60	209 61.29					
036-8									
000-0	93332	4920 5.27	19087 20.45	69325 74.27		195041	67.64	16753 8.58	46788 23.98
+									

Fuente: INEGI, XI YXII Censo General de población. Since 1990- 2000.

3.7. Distribución de los ingresos y salarios mínimos

Los ingresos con los que cuenta la población de la delegación Magdalena Contreras. Se muestran en la tabla 6. La distribución de los salarios mínimos que tiene la población económicamente activa (Índice de Tablas)

El AGEB 038-7 registra un porcentaje de 19.47% que ganan menos de un salario mínimo, este AGEB cuenta con población de menores recursos que viven en asentamientos irregulares, esta población es reciente y se encuentra colindando con la reserva ecológica junto con el AGEB 046-8.

Los AGEB 057-A y 058-4 son los que cuentan con mayor porcentaje, con 54.35% y 54.96% respectivamente que van de 1 a 2 salarios mínimos, estos AGEB cuentan con vivienda precaria en proceso de consolidación, es decir son producto de una ocupación irregular. Cabe señalar que ellos en el censo anterior formaban un solo AGEB (027-8)

El AGEB 007-1 cuenta con 61.84 % que es el mayor porcentaje con respecto a todos los AGEBS que ganan de 2 a 5 salarios mínimos, este AGEB está consolidado y es de vivienda de interés social.

El mayor porcentaje con 58.17% lo registra el AGEB 050-8, que cuenta con salarios que van más de 5 salarios, este AGEB cuenta con vivienda regular y condominios horizontales, se encuentra en buena ubicación, en la unidad residencial Santa Teresa, retorno del Pedregal, Unidad Pedregal II.

Tabla 3. 6. Distribución del Ingreso en salarios mínimos en la Magdalena Contreras, 2000

AGEB	%<1 salario	% 1a2 salarios	%2*5 salarios	%>5 salarios
001-4	5.1	14.09	35.17	45.58
002-9	3.47	12.79	47.39	36.38
003-4	3.21	12.85	45.78	38.15
004-8	3.64	21.95	42.37	32.02
005-2	4.0	26.57	21.38	48.03
006-7	1.47	16.51	42.47	39.52
007-1	3.66	16.76	61.84	35.17
008-6	3.0	23.06	19.98	53.93
009-0	10.85	43.76	38.07	38.07
010-3	10.10	44.62	37.54	7.73
011-8	2.63	27.12	19.07	51.17
012-2	6.24	28.50	32.86	32.36
013-7	15.59	44.74	33.70	5.94
014-1	9.62	41.33	36.72	12.92
015-6	11.67	43.98	35.20	9.13
016-0	6.77	37.70	36.41	19.10
017-5	5.43	25.98	26.73	41.84
018-A	7.93	36.84	32.36	23.75
019-4	7.63	31.33	40.24	27.46
020-7	10.96	37.18	39.66	21.18
021-1	9.96	35.58	32.24	22.20
022-6	11.68	39.32	36.15	13.53
023-0	8.70	32.59	41.63	17.06
024-5	6.90	31.65	36.32	25.11
025-A	6.81	32.13	31.93	29.11
026-4	7.93	36.43	34.87	20.74
028-3	5.92	27.79	30.99	35.29
029-8	12.27	43.38	33.18	11.05
030-0	6.26	34.46	36.78	22.48
031-5	8.0	32.91	37.36	21.71
032-A	6.17	36.40	42.02	15.39
033-4	14.04	34.54	37.13	13.69
034-9	8.40	37.46	37.13	17.0
035-3	6.10	34.19	43.45	16.24
038-7	19.47	44.48	34.58	7.09
040-4	10.01	41.29	38.10	10.57
042-3	12.11	46.46	35.87	5.93
043-8	10.11	52.19	32.64	5.05
045-7	12.52	49.85	31.85	5.77
046-1	10.03	47.15	35.75	7.05
047-6	18.42	53.32	26.85	1.39
049-5	7.75	33.31	39.64	19.28
050-8	2.78	20.26	18.77	58.17
051-2	13.67	49.67	32.89	3.65
052-7	11.27	50.66	33.93	4.12
053-1	12.22	43.81	36.39	7.56
054-6	9.92	47.59	33.18	9.28
055-0	9.93	48.71	33.14	8.20
056-5	10.32	39.60	40.45	9.61
057-A	13.16	54.35	29.66	2.85
058-4	12.72	54.96	28.76	3.53
059-9	14.46	53.77	29.24	2.51
036-8				
000-0	9.55	39.14	34.37	16.92

Fuente: INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda .INEGI, 2000

Grado de consolidación urbana en la delegación.

La consolidación urbana puede significar la expulsión de población original de la zona, tanto por no adaptarse a las nuevas condiciones socio culturales y económicas, como no hacer frente a los nuevos costos del impuesto predial y el pago de servicios, lo cual se expresa en precios más elevados del suelo (Castañeda, 1986:102)

La calidad de la vivienda en Magdalena Contreras se encuentra por lo general en buenas condiciones, comparada con otras delegaciones del sur del Distrito Federal (Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática, 1993). Por ejemplo, en material predominante en pisos, 71.8 % de las viviendas cuentan con cemento o firme de concreto, En la vivienda económica en su mayoría están en proceso de consolidación.

El conjunto de esta estructura urbana de la delegación, da una mayor cobertura y calidad de servicios a los habitantes de la parte norte, viene a dar mayor cobertura y calidad de servicios a los habitantes de esta zona de San Jerónimo, a partir de dotar de una mayor accesibilidad a las áreas interna de las colonias, se crea nuevos espacios de infraestructura, de ahí el resultado del grado de consolidación.

A medida que se consolida este tipo de uso del suelo, y de que aumenta la demanda por este espacio habitable, su valor comercial se incrementa, de ahí que principalmente en la década de los ochenta, comienza a proliferar los condominios horizontales y verticales, promovidos por las empresas como conjuntos residenciales, ya que estos son una respuesta, tanto de inmobiliarios, como particulares, a fin de abatir el costo de una vivienda; los que también responden a necesidades de la clase alta de exclusividad, amenidad y seguridad.

El resto de las zonas no se encuentran consolidadas, están en proceso de consolidación, excepto la zona de la reserva ecológica. *Mapa 4. Grado de Consolidación en el uso del suelo (índice de mapas)*

El grado de deterioro en las construcciones en la delegación

En la zona de San Jerónimo el uso de suelo es residencial, por lo que constantemente se le da mantenimiento, no tiene deterioro en las construcciones, y en la zona de conservación no se encuentran viviendas regularizadas, sin embargo en las demás zonas están en proceso de consolidación, en su mayoría.

CAPÍTULO IV. Estructura urbana actual de la delegación Magdalena Contreras

4. Estructura urbana actual

En este capítulo se presenta el estado actual de la estructura urbana y las tendencias de cambio en la delegación Magdalena Contreras, se revisó la distribución de los usos de suelo, así como la accesibilidad, el tipo de población de llegada reciente, los cambios en los usos del suelo y los procesos de la valorización y desvalorización. Todo utilizando la información de los capítulos anteriores y los mapas de los usos del suelo que se anexan al final.

De esta manera en la explicación de la estructura urbana se toma en cuenta lo anterior, y se considera el marco teórico, el contexto histórico, monográfico y económico de la delegación.

Se explican las zonas que se consideran de mayor trascendencia para la estructura urbana, se hace énfasis en el poblado de la cabecera de la delegación Magdalena Contreras, como ya se dijo se llevo a cabo un levantamiento de los usos del suelo lo que permitió conocer su estructura urbana, es decir se identificaron, las áreas urbanas, que la conforman, como las colonias consolidadas y no consolidadas, la vivienda regular, otros usos urbanos, la accesibilidad de la delegación y la proliferación de asentamientos irregulares, así como la importancia del ecoturismo de fin de semana en la delegación gracias a áreas verdes y reserva ecológica con que cuenta.

Es importante tomar en consideración, que los mapas de uso del suelo, sólo indican acuerdo con su prioridad de ocupación de superficie, es decir el mapa de los usos primarios indica cual es el uso que ocupa mayor superficie en la manzana que puede ser desde el 51% hasta 100% de la misma, al observar los mapas subsecuentes de uso secundario y terciario respectivamente abarcan menos del 49% y como un mínimo del 20% en los terciarios.

Para facilitar la explicación se ha dividido a la delegación en cinco grandes zonas.

Zona de San Jerónimo.

En la zona de estudio predomina la ocupación del suelo de vivienda regular y buena, siendo en la actualidad los habitantes con altos ingresos en la población mayoritaria, quedan en segundo termino, la clase media y baja, al paso del tiempo ha ido disminuyendo, para dar lugar a los asentamientos del primer tipo señalado; además de la ocupación del espacio por vivienda, en la zona se encuentran presentes usos de suelo de tipo de comercio local, especializado, comercio vecinal, así como servicios finales de oficinas públicas y de gobierno, servicio final salud. Se ubica en la zona en la frontera con el anillo periférico; varios de los servicios y comercios de la zona responde más a las necesidades o demanda de un área urbana y población más amplia, por lo que ello se asientan sobre una vialidad rápida y con gran volumen de circulación en comparación de las demás en la demarcación.

Se caracteriza por contener vivienda regular, se detectaron numerosos conjuntos residenciales, contándose que dicha vivienda se expandió del Anillo Periférico hacia San Bernabé, es decir de oriente a poniente, es bastante reciente, no mayores de 5 años.

Se compone en la parte norte por las colonias de San Jerónimo Lídice, San Jerónimo Aculco, Puente Sierra, Conjunto Residencial Arboledas, Arcos de la Magdalena, Pedregal de San Jerónimo, Conjunto Residencial Héroes de Padierna, Residencial los Capulines, Conjunto Residencial de San Jerónimo, Conjuntos Tecolotes, Conjunto los Ciruelos, lomas Quebrada, Unidad Santa Teresa, con excepción de la Unidad Habitacional Independencia que es de interés social.

Esta zona es en su gran mayoría habitacional, a excepción de la colonias Puente Sierra, Arcos de la Magdalena y Pedregal de San Jerónimo ubicadas a lo largo del Anillo Periférico que tienen usos mixtos; presenta una traza reticular regida por sus principales vialidades; sobre estas se ubican los principales equipamiento como el Instituto Tecnológico Autónomo, el Hospital Ángeles, la Casa Popular, la Escuela Superior de Guerra. Se encuentra cubierta casi en un 100% de infraestructura, educativo, salud y recreativo.

La imagen urbana de estas colonias presenta buenas condiciones, se encuentran consolidadas, las colonias residenciales de tipo modernista, con acabados de diversos estilos predominado el colonial Mexicano. En lo general la zona presenta un alto grado de consolidación, en su mayoría las manzanas están ocupadas por vivienda regular, lo que hace que estos suelos se vayan valorando cada día más, en algunas manzanas hay vivienda buena, pero en su mayoría cuenta con menos del 20% de vivienda buena de la manzana.

Zona Santa Teresa

Esta zona se integra por las colonias de Héroes de Padierna que se está mediatizando, es decir se está haciendo para clase media, sino que se está desplazando a clases de menos recursos, y llega gente con mayores recursos, es decir se va valorando la zona, Santa Teresa, San Francisco y Pedregal II. Igualmente que presentan una traza reticular. En su mayoría es de uso habitacional es de vivienda regular, económica y cuenta con una zona de usos mixtos en Santa Teresa, subcentro con alto grado de consolidación, mientras que los corredores comerciales se ubican sobre las principales vialidades.

Zona Centro

La expansión de la vivienda económica, en su mayoría está en proceso de consolidación, es el uso de suelo que predomina en toda la delegación Magdalena Contreras, cuyo centro se localiza en el sur poniente de la misma. La conforman esta zona las colonias que en su mayoría tiene el 100% de vivienda económica en cada manzana, y ellos son: Lomas Quebrada, Barros Sierra, Atacaxco, Cuahutémoc, San Francisco, Barrio San Francisco, Las Palmas, Toro, Vista Hermosa, Pueblo Nuevo Bajo, Barranca Seca, la Magdalena, Residencial San Carlos, las Palmas, la Presilla, la Cruz, Guadalupe, Barrio las Calles, Rancho Totolapan, la Concepción, de los cuales tienen un alto grado de consolidación, el uso que mayor

predomina es el habitacional de vivienda económica, siguiendo un porción de vivienda regular en las zonas residenciales, tales como: Lomas Quebrada, Villas del Sol, las Palmas Residencial, Residencial San Carlos, el Rosal, Barrio San Francisco y en algunas manzanas tienen áreas residenciales, pero, tienen un mínimo en porcentaje en la manzana y no se registra.

El comercio vecinal y el equipamiento se desarrollan sobre las principales vialidades; San Bernabé, San Jerónimo, Emiliano Carranza además, se encuentra cubierta al 95% de sus servicios de infraestructura. En dicha zona centro están los servicios administrativos de la delegación Magdalena Contreras, se encuentra la Procuraduría General de la República en la Colonia la Cruz y la delegación Magdalena Contreras.

Zona Cerro del Judío

Corresponde a una parte de las zonas de relieve montañoso en la delegación, con un predominio de uso habitacional, principalmente con vivienda económica, básicamente en las siguientes colonias, las Cruces, los Padres, Cuauhtémoc, la Malinche, San Bartolo Ameyalco, el Tanque, Pueblo de San Bernabé Ocotepc y Atacaxco. Su traza es irregular en su gran mayoría, la imagen urbana va de lo regular a lo deficiente, y se caracteriza por su alta densidad de población. En infraestructura presenta deficiencias en la cobertura de servicios, el equipamiento y servicios se ubican sobre la avenida San Jerónimo y en un tramo de la avenida Luis Cabrera.

Zona sur poniente

Esta zona es habitacional en esta zona prevalece el uso de reserva ecológica, aunque cuenta con uso habitacional de vivienda económica y con un porcentaje menor de vivienda precaria que se encuentra en la zona de reserva ecológica en su mayoría, la traza urbana es irregular adaptada a la topografía del terreno y en menor proporción de tipo reticular.

Los comercios, servicios y equipamiento se ubican sobre las principales vialidades como Avenida Guerrero, Potrillo. La zona se caracteriza por una marcada deficiencia en equipamiento en salud, áreas verdes y cultura, así como en la cobertura de los servicios de infraestructura. La imagen urbana es regular y cuenta con un nivel de consolidación medio.

Finalmente en suelo de conservación se ubica el poblado de San Nicolás Totolapan y el Programa Parcial Huayatlá (antes Zona Especial de Desarrollo Controlado), en ambos se presenta una traza irregular, con secciones viales angostas, adaptadas a la topografía del lugar.

Otros usos urbano

La vivienda es el uso de suelo que predomina en la delegación Magdalena Contreras sin embargo sobresale el uso del suelo en servicios (observar el mapa de usos secundarios) y en menor medida el comercio vecinal, siguiéndole el comercio local. El servicio educativo el

que más predomina es el básico, siguiendo el bachillerato, posteriormente escuelas de nivel superior, por ejemplo la Escuela Superior de Guerra, escuela de Estudios Superiores de Enfermería del IMSS.

Los principales corredores comerciales se encuentran a lo largo de las vialidades importantes de la delegación con diversos niveles de consolidación y saturación, entre los que destacan.

En la vía rápida del Anillo Periférico sobresale el comercio especializado, en la Avenida San Jerónimo, se localiza comercio local en la parte de abajo, camino a Santa Teresa, que va de oriente a poniente se encuentra comercio local en la parte sur que le pertenece a otra delegación Álvaro Obregón.

En la Avenida San Bernabé; se encuentra comercio vecinal y en Luis Cabrera se localiza comercio local en la parte oriente se encuentra la plaza Luis Cabrera; subiendo de norte a sur poniente de las mismas avenidas se encuentran servicios y comercio vecinal.

En las avenidas de menor jerarquía predomina el comercio vecinal; tales como Emiliano Zapata; Hidalgo, Corona del Rosal, Potrillo, Ojo de Agua, 5 de Mayo, Buena Vista, Guadalupe, San Francisco, Emiliano Carranza y Avenida México.

4.2 Servicios educativos

La condición educativa de la población de esta delegación es satisfactoria ya que el 95% de los habitantes sabe leer y escribir, comparando a las cifras de hace una década, cuando el 7.5% era analfabeta. En 1990 de la población total, 195 mil 613, es decir sólo el 11% no estaba en edad escolar. De los 274 mil 613 acudían 31mil 961 hombres (el 18.35%), mientras que las mujeres acudían 31mil 96 473 a la escuela, es decir un 18%.

En el año 2000, 156mil 634 personas eran alfabetos de las cuales 71 mil 479 son hombres y 79 mil 505 son mujeres, es decir el 96.5 % sabían leer y escribir asistían algunos a algunos de los niveles escolares.

Existen en la delegación diversa instituciones que ofrecen servicios educativos a nivel básico y medio superior y superior, tanto públicos y como privados, los establecimientos comprenden guarderías, jardín de niños, primaria, secundaria, nivel bachillerato y superior.

La distribución de los servicios educativos se encuentra distribuido en toda la demarcación, se tomo el nivel más alto de cada AGEB en representación. El nivel que predomina es la escuela primaria, se encuentra distribuido en toda la demarcación, siguiendo el nivel secundaria, posteriormente el de nivel bachillerato y por último el nivel superior, lo que significa que hay una fuerte población joven en el nivel básico, y en el nivel bachillerato y superior, tienen que desplazarse a otras localidades, para cubrir las demandas educativas.

Mapa 5. Distribución de servicios educativos en Magdalena Contreras (índice de mapas)

4.3 La accesibilidad

Los cambios en la accesibilidad pueden favorecer una expansión de la mancha urbana, pues “las mejoras en condiciones facilitan movilidad física de la población (en parte por el uso masivo del automóvil y otros sistemas de transporte) harán que las localizaciones que antes no eran atractivas para ciertas actividades lo sean a partir de que cuentan con una mayor accesibilidad, y al mismo tiempo se puede dar un declive en localizaciones que antes eran muy atractivas debido a la apertura de nuevas opciones” (Goodall, 1977:381)

Al ser la vialidad y el transporte elementos básicos de la estructura urbana y en las condiciones del proceso de desarrollo, no pueden ser analizados de modo aislado. “El problema de la accesibilidad no se limita a la construcción de más vialidad conforme aumenta el tamaño de la ciudad o el número de viajes y vehículos; lo importante es lograr una estructura urbana que mejore las condiciones de accesibilidad y contacto”(Martínez, 1992: 93), sin embargo es complicado por el aumento de la población.

El sistema vial se vuelve más importante ya que no sólo canaliza el movimiento de vehículos y peatones, sino debido a su carácter de suelo público, determina también el tipo de la utilización del suelo por su accesibilidad.

La estructura vial de la delegación ha sido resultado, en buena parte, de las condiciones topográficas del terreno, la mayoría de las calles muestran trazos irregulares y las vialidades importantes van del oriente a poniente, es decir siguiendo el parteaguas del relieve.

Existen siete vías de comunicación que se consideran principales: Las avenidas San Bernabé, San Jerónimo, Potrerillo, San Francisco, Luis Cabrera, México y Camino Real de Contreras. Las demás vías son generalmente estrechas y carecen de guarnición y banquetas, o en su defecto son demasiadas angostas, lo que ocasiona problemas peatonales y de tránsito. Las principales avenidas desembocan al Periférico agudizando el problema del transporte en horas pico.

La Avenida Luis Cabrera, es la única de importancia, en cuanto a su trazo, cuenta con 6 carriles, camellón en medio, glorietas, plaza cívicas, retornos y semáforos, atraviesa transversalmente la zona urbana, comunicando las colonias Héroes de Padierna, San Jerónimo Aculco, San Jerónimo Lidice, Barrio San Francisco, Lomas Quebrada, Cuauhtemoc, Barros Sierra, las Cruces, los Padres, la Malinche, por mencionar las mas cercana a dicha vía de comunicación.

El Anillo Periférico, acerca a la delegación con el resto de la ciudad dándole una mayor accesibilidad a la jurisdicción es unica vía que da acceso, a las principales vías de accesibilidad, San Bernabé, San Jerónimo, Camino Santa Teresa, Luis Cabrera. Son avenidas que terminan en el Anillo Periférico.

La avenida San Jerónimo se une a la avenida Potrillo y San Bernabé, formando un eje de circulación que atraviesa la Unidad Independencia, el Rosal y San Bernabé Ocoatepec, para regresar al Anillo Periférico por avenida Toluca.

La Avenida Álvaro Obregón continúa con el nombre de camino a los Dinamos, y en la colonia La Cruz entronca con la avenida Camino Real de Contreras que conduce al pueblo rural de San Nicolás Totolapan y a su vez comunica, con diversas arterias a las colonias del Pedregal y Pedregal de Santa Teresa.

Además cuenta con el Anillo Periférico que es la vialidad troncal regional principal de la delegación, considerado a la vez como corredor de alta intensidad encontrándose. El uso predominante de este corredor es mixto (vivienda, comercio, Servicios y equipamiento)

Vialidad secundaria

En cuanto a vialidades secundarias, en sentido oriente- poniente se tiene a las avenidas San Bernabé, San Jerónimo, Potrillo, San Francisco, Zapata, Obregón- México, Santa Teresa, Emilio Carranza y Camino a los Dínamos y en sentido norte- sur la avenida Contreras, Subida a San Bernabé, Cruz Verde, Palmas y Potrillo. En estas vialidades se establecen la mayoría del comercio vecinal, servicios y algunos equipamientos que sirven a la delegación.

Considerando que en Magdalena Contreras el uso de suelo que predomina es el habitacional y por otro lado tiene una baja cobertura de servicios y comercios origina movimientos y saturación de sus vialidades. Tiene una estructura vial transversal en sentido norte-sur, ello provoca serios problemas de desplazamientos y congestión vial, además que todas las vialidades tienen secciones angostas (dos carriles de circulación, además de la accidentada topografía del lugar.

Por las características propias de la delegación, en lo fundamental su problemática podría resumirse en una vialidad insuficiente, que no logra descongestionar la gran cantidad de vehículos que circulan por ella: Camino a Santa Teresa, San Jerónimo, Luis Cabrera, San Bernabé, San Francisco y Emilio Carranza saturando al Anillo Periférico.

Transporte público.

El Transporte, la problemática principal radica en la insuficiencia de los servicios, en diferentes zonas y la mala operatividad en las rutas de transporte colectivo.

La Jurisdicción está cubierta por rutas de camiones, peseros y taxis. Los autobuses cuyas terminales finales se ubican en la demarcación, y que conectan con las estaciones del Metro Barranca del Muerto Taxqueña, Miguel Ángel de Quevedo, Copilco y Universidad.

El transporte concesionado de pasajeros esta conformado por las rutas 66, 16, 42 y ex ruta 100 hoy llamada (RTP).

-Ruta 66: Con base en la colonia San Nicolás (Soledad) y destino en el Metro Miguel Ángel de Quevedo. Base carbonera que va por avenida San Francisco y cuyo destino es San Ángel.

-Base Carbonera, con destino a San Ángel por Palmas, Metro Miguel Ángel de Quevedo a San Bernabé. Ruta 16 y 66: De La Magdalena-Taxqueña, Taxqueña- Oyamel, Taxqueña- San Nicolás Totolapan, Ruta Judío- Tanque.

Existen cinco terminales de autobuses (R.T.P), ex ruta cien, respectivamente en el pueblo de San Nicolás, Tierra Unida, el Tanque, la Cruz y la Magdalena que va al Reclusorio Oriente, este tiene su base en el pueblo de la Magdalena Contreras.

El problema vial de esta demarcación trasciende sus límites afectando al anillo Periférico que es su vialidad troncal de acceso y salida. Los principales movimientos de la población se dirigen hacia el Periférico, San Ángel o a las estaciones del sistema de transporte colectivo Metro.

Se realizó un análisis de vialidad, con la obtención de los datos necesarios que nos permitió confirmar que prácticamente su accesibilidad es insuficiente para la población. En la delegación existen muchos problemas a consecuencia de:

a) Son pocas las vías principales de accesibilidad, b) las vías de comunicación son estrechas excepto la de Luis Cabrera, c) que las condiciones físicas de vialidad no son optimas, d) no tiene suficientes semáforos, e) hay puntos conflictivos en el aspecto vial a consecuencia de los microbuses por hacer paradas constantes, f) sentido de vialidad.

Este análisis urbano en el aspecto vial se detectaron estos problemas, deduciéndosele no permite el adecuado comportamiento de este aspecto en la estructura urbana de la delegación Magdalena Contreras. Que se muestran a continuación en un mapa de vialidad que se expone. *Mapa 6. Las principales vías de comunicación de la delegación Magdalena Contreras, 2004 (Índice de mapas).*

4.4. Procesos de valorización y desvalorización.

En la delegación los procesos de valorización y desvalorización, que a su vez provoca cambios de uso de suelo, que son particularmente importantes pues nos permiten comprender la estructura urbana actual y las tendencias a futuro, ya sea que estas zonas se valoren o de lo contrario se desvaloren.

La valorización del espacio urbano.

El suelo urbano ha sido objeto como toda mercancía de la aplicación y materialización de un trabajo social, lo cual le da un valor en el precio o costo comercial que adquiere en el mercado, además del valor socialmente producido, en se incluye un monto determinado que

corresponde a la renta o ganancia por su comercialización. Además de del trabajo y la ocupación social, en ciertas condiciones físicas y naturales que participan en la valorización de las fracciones del suelo urbano entre ellas son las siguientes.

a) Las características físico, química del terreno, que permite la construcción o edificación sobre el terreno. Con la aplicación de ciertas técnica b) Las condiciones ecológicas- ambiente del sitio. Las cuales permiten el bienestar y sanidad, ya sea por el paisaje o por la conservación del aire, agua, suelo y flora c) La localización de la fracción del espacio correspondiente, en relación con otras, lo cual conlleva emplazamiento y distancia. Alguna de la valorización más importante para el uso de suelo urbano urbano del espacio, es la de tipo socioeconómico, se pueden mencionar los elementos que a continuación se enumeran.

1) Las actividades y usos de suelo que establezcan en el sitio y su relación con otros sitios y otros usos, lo cual participa la segregación del espacio y en la complementariedad y compatibilidad de los usos del suelo.

2) La accesibilidad con que cuenta el sitio, lo cual va a estar dado por la infraestructura vial, de comunicaciones y transportes.

3) Los equipamientos y servicios que permiten la funcionalidad del espacio, con respecto de la dinámica urbana, en el caso de la electrificación, instalación de las redes del drenaje, agua potable, los servicios educativos y asistenciales, entre otros más.

4) La normatividad y zonificación de los usos del suelo establecidos en los planes de desarrollo urbano, lo cual es un hecho que discrimina, impide y condiciona ciertos usos del suelo.

5) El régimen de propiedad del suelo a que esté sometida la fracción del espacio en cuestión, lo cual participa orientando el tipo de mercado que para él establezca y el desarrollo urbano que se defina.

Los elementos antes señalados, entre otros tantos, se combinan entre sí y ofrecen múltiples de desarrollo de la fracción del espacio, pero sobre todo crean en la ciudad o en la periferia urbana, los efectos útiles de aglomeración, los cuales son los valores de uso complejos, constituidos por la articulación en el espejo de valores de uso elementales (Topovov, Ch.1979:27-28)

Son diversos los factores que provocan una valorización en una zona determinada como; mejoras en la accesibilidad, introducción de infraestructura, algunos factores sociales, modas en la ocupación, introducción de usos recreativos, mejora en el ambiente, inversión de capital y otros, dando como resultado usos más rentables que los anteriores.

Las zonas que están valorizando, que anteriormente eran vivienda económica han estado teniendo un proceso de valorización desplazando a las clases sociales que allí vivían por lo general clases de menos recursos; llegan clases de mayores ingresos, de clases medias altas,

a las zonas de San Jerónimo Aculco, Héroes de Padierna, y en la zona del pueblo de San Nicolás Totolapan.

Desvalorización

En los factores del proceso de desvalorización producto del deterioro o envejecimiento acelerado del barrio y colonias, o bien del deterioro de algún vecindario aledaño, lo cual puede expandirse a otros vecindarios desvalorizándose, la baja capacidad económica para mantenimiento, contaminación ambiental, problemas sociales, como delincuencia o inseguridad del barrio, colonia, vecindario y otros. En esta demarcación existen zonas de desvalorización en las orillas de la barranca, en donde pasa el río la Magdalena, por ser áreas de alto riesgo.

4.5 Ecoturismo en la delegación Magdalena Contreras

El ecoturismo en la delegación Magdalena Contreras.

Dentro del Distrito Federal y particularmente en la delegación la Magdalena Contreras, se encuentra extensas áreas de bosque, ríos, cascadas y manantiales, en donde se pueden practicar campamentos, caminatas, rappel, escalada en roca, bicicleta, carrera de montaña, actividades de ecoturismo y educación ambiental, es importante teniendo una influencia en el ámbito regional ya que tiene sitios de interés ambiental, recreativos, culturales, e históricos, que conforman su cultura y sus tradiciones. En la actualidad es un atractivo para todo tipo de gustos (Mapa 8). Entre las zonas con dichas características se pueden mencionar las siguientes:

El Valle de Monte Alegre, Ejido San Nicolás Totolapan.

Se encuentra en la falda noroccidental del volcán Ajusco. Cuenta con un albergue alpino localizado en el kilómetro 21.5 de la carretera Picacho-Ajusco en la Comunidad de San Miguel y Santo Tomás Ajusco. En esta zona se realizan actividades de bicicleta de montaña, caminata, rappel, escalada en roca y campismo. *Parque Eco turístico, ejido San Nicolás Totolapan.* Se localiza en el kilómetro 11.5 de la carretera Picacho-Ajusco, contiguo al poblado de San Nicolás Totolapan. Algunos de los objetivos de este Parque son promover la educación ambiental, conservar los bosques, la flora y la fauna de este lugar y crear un área de esparcimiento para actividades deportivas y de contacto con la naturaleza. Cuenta con circuitos para bicicleta de montaña y pedestres, zona de campismo, cabañas, granja de trucha arcoiris, vivero forestal, invernadero, venal ario, vigilancia y guías para la observación de la flora y fauna.

Parque y corredor ecoturístico "Los Dinamos", Comunidad La Magdalena Atlitic.

Situada en el corazón de la delegación la Magdalena Contreras, colinda hacia el oriente con el parque ecoturístico de San Nicolás Totolapan, enlazándose con éste a través de la nueva red de 26 km. de senderos eco turístico.

Los Dinamos

Entre las zonas de valor ambiental más importantes se encuentra: El Parque Nacional de los Dinamos, el cual es de gran importancia para la ciudad y la delegación contando con una gran variedad de especies arbóreas propias de la región.

Son espacios abiertos y áreas verdes abundantes al interior del suelo urbano son escasas, sin embargo fuera de éste, en suelo de conservación se permiten actividades recreativas y de convivencia en el parque los dinamos, con aspectos paisajistas naturales a un paseo popular que es el de “los Dinamos”. De atracción no-solo de la delegación sino de todo el Distrito Federal.

Su nombre se debe a las cinco plantas escalonadas situadas en el río de la Magdalena que servían para generar energía eléctrica que movía las fábricas de hilado y tejidos “la Hormiga”, La Alpina”, “Puente de Sierra”, “La Magdalena” y “Santa Teresa”.

“Los dinamos fueron construidas mediante la concesión que fue otorgada por el Presidente Don Porfirio Díaz, al señor Ángel Sánchez y Cía., El 20 de Enero de 1897” (Hinojosa, 1987:39).

El paseo de “los Dinamos” es por el río, el bosque; afluente de la Magdalena cuenta con grandes áreas verdes boscosas. En la parte de abajo antes eran huertas, e incluso que todavía quedan algunos árboles frutales.

Los Dinamos son visitados por los capitalinos los fines de semana en compañía de su familia, existe una cañada de paredes verticales para la escalada en roca, con más de 250 rutas abiertas y equipadas en todos los niveles de dificultad. Los senderos y las paredes son visitados cotidianamente por corredores y escaladores nacionales e internacionales del más alto nivel. Por el eje de la cañada corre el Río Magdalena, así como cascadas y manantiales de aguas cristalinas. En este lugar, se llevan a cabo actividades de bicicleta de montaña, montar a caballo, alquiler de motos y chapotean en las frescas aguas del río, e instalan columpios en los altos oyameles, caminatas y campamentos, existen numerosas palapas de venta de comida, una escuela de educación ambiental, así como granjas de trucha arcoiris y albina.

Otro atractivo es su gastronomía típica favorita de muchos residentes del Distrito Federal, destacando los hongos con pollo, sopa de hongos, quesadillas de sesos, queso, papa, quelites, huitlacoche, chicharrón, picadillo, carne enchiladas, sope, tlacoyos, tacos de cecina, longaniza, carne asada, los tradicionales frijoles negros café de olla, hay cultivo de trucha, para vender a los paseantes, preparándose de diferentes formas acompañados de, el pulque blanco o curado de piña, nuez, plátano, fresa, piña, naranja, pepino, apio, avena, como postre los dulces tradicionales de la región. Toda lo anterior da un lugar atractivo que es visitado por miles de paseantes los fines de semana y en vacaciones.

Parque ecoturístico, comunidad San Bernabé Ocotepc.

Siguiendo el ejemplo de los parques ecoturísticos de San Nicolás Totolapan y la Magdalena Atlitic, con los que colinda a través de los cerros Cajetes y Meyuca. (Mapa 8). La Comunidad de San Bernabé Ocotepc ha iniciado esfuerzos para el desarrollo de un Parque Ecoturístico situado en la prolongación de la avenida Ojo de Agua.

Parque Ecoarqueológico "Mazatepetl",

Ejido San Bernabé Ocotepc. En la cumbre del Cerro del Judío (Mazatepetl) hace dos años iniciaron los trabajos arqueológicos de rescate y restauración de una pirámide y monumentos arqueológicos construidos

Entre los años 1200 y 1380 con patrones de la cultura otomí. La importancia arqueológica de dichas estructuras estriba en que es el cuarto ejemplo de arquitectura labrada en piedra en Mesoamérica. Se encontraron restos arqueológicos muy antiguos de las civilizaciones que existieron en esta zona del cerro del Judío, sus signos a flor de tierra, estos restos se encuentran joyas arqueológicas, por ejemplo: la efigie de Tlaloc, el Tlaltenalaceti de San Bernabé, por mencionar algunas de las piezas arqueológicas etc. El sitio se caracteriza por la convivencia armónica con el entorno ecológico y ambiental, así como por ser uno de los miradores más impresionantes de la Ciudad de México. Cuenta con un nuevo sendero ecoturístico de acceso a la pirámide, así como con invernadero, mirador y una unidad de servicios sociales y eco arqueológicos recientemente construidos

Monumentos históricos

Los monumentos históricos son; las iglesias los que destacan por la antigüedad y es lo que atrae a los visitantes, las construcciones de las Iglesias, por su historia, fueron construidas en el siglo XVI en la época de la evangelización que mando Hernán Cortes, los gustos y la idiosincrasia de los feligreses para someterlos a la dominación española.

Las Iglesias de la delegación, presentan al turismo testimonios del templo y la traza de cada pueblo, se localizan en angostas y pintorescas calles empedradas. Son verdaderamente monumentos coloniales los templos de Santa María Magdalena, la Purísima Concepción, San Nicolás, San Bernabé y San Jerónimo, las diversas fuentes las datan del siglo XVI, algunas tuvieron modificaciones en siglos posteriores.

El Foro Cultural, la jurisdicción ofrece variados atractivos tanto de tipo cultural como recreativo. Entre los primeros podemos mencionar la antes fábrica textil "el Águila, que actualmente alberga al Foro Cultural, donde se puede disfrutar de exposiciones, conciertos y conferencias. *Mapa 7. Ecoturismo en la delegación Magdalena Contreras (Índice de Mapas)*

4.6 Suelo de Conservación.

La Magdalena Contreras constituye un territorio fundamental para apuntalar el equilibrio ecológico del Valle de México con 4,397 hectáreas dedicadas a la preservación de zonas ecológicas, forestales y en menor medida a las actividades primarias de tipo agropecuario. Según información del programa general de desarrollo urbano del Distrito Federal, versión 1996, en “la Magdalena Contreras existe un 58 % de superficie que corresponde a suelo de Conservación y en donde se gratifica que disminuyó la superficie la línea definida en el anterior programa General De Desarrollo Urbano Publicado el 18 de junio de 1987” (Gaceta Oficial del D. F ,1997:267).

El suelo de conservación se ubica el poblado de San Nicolás Totolapan, que presenta desbordamientos de sus límites, originando crecimiento físico del mismo y al subsecuente impactando el medio natural.

También en suelo de conservación se ubica el Programa Parcial Huayatlá (antes Zona Especial de Desarrollo Controlado), el cual ha impactado el suelo de conservación (Gaceta Oficial del D.F. op.cit)

El suelo de conservación de la delegación Magdalena Contreras representa del orden del 76 % de su territorio (figura 1), de acuerdo a cálculos realizados por la Dirección General de Medio Ambiente y Ecología de esa demarcación. El suelo urbano constituye el 18 %, los asentamientos irregulares el 3.5 %, el poblado rural de San Nicolás Totolapan ocupa el 1.5 % y el programa parcial de desarrollo urbano “Huayatlá” conforma el 1 %. El suelo de conservación de la demarcación, se compone fundamentalmente de montañas y bosques con escurrimientos y manantiales de gran belleza escénica, así como de un complejo sistema de Barrancas, también con categoría de suelo de conservación inclusive dentro de la zona urbana. (ver mapa de conservación y de uso de suelo urbano).

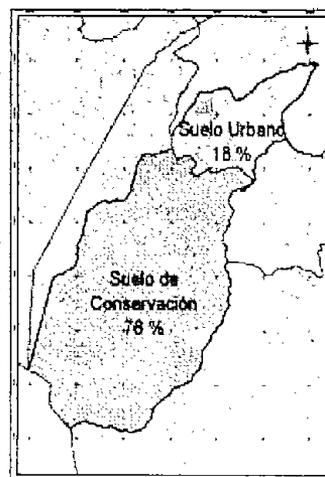


Figura 1. Suelo Urbano y Suelo de conservación de La Magdalena Contreras

Un estudio denominado “Evaluación del avance de la mancha urbana sobre el Área Natural Protegida de la Cañada de los Dinamos”, realizado por el equipo de la DGMAE y publicado en la revista Gaceta Ecológica, No. 62, año 2002, del Instituto Nacional de Ecología.

Por todo ello, si se quieren conservar los beneficios ambientales que el suelo de conservación genera a la ciudad, es importante darle a los terrenos situados en dicho suelo, un valor de uso mayor a su valor de venta. La alternativa para la Magdalena Contreras, es el aprovechamiento de los terrenos con actividades productivas sustentables como el turismo alternativo sustentable o ecoturismo, las cuales deben ir acompañadas con recursos

adicionales, que deberá cubrir la ciudadanía beneficiaria de los servicios ambientales que le brinda el suelo de conservación.

Las transferencias de recursos económicos de los habitantes de la ciudad a los campesinos dueños del suelo de conservación, deben dirigirse a aquellos que participan en las tareas de vigilancia, protección, restauración o aprovechamiento sustentable de los ecosistemas y del agua captada en dicho suelo de conservación. En otras palabras, “debemos pagar a los campesinos por sembrar el agua que la ciudad cosecha”. No obstante que el suelo de conservación se creó con el objeto de proteger los recursos naturales estratégicos (bosques, agua, etc.), en la actualidad ha adquirido una dimensión recreativa cada vez mayor.

Con el paso del tiempo, y ante la escasa oferta de oportunidades de empleo en la demarcación caracterizada como una “Delegación dormitorio”, la vinculación entre el suelo de conservación de la Magdalena Contreras y el ecoturismo han resultado ser una actividad importante para el desarrollo económico sustentable de las comunidades y ejidos, así como para los habitantes del área rural y el suelo de conservación.

4.7. Asentamientos irregulares.

Por consiguiente, de continuar el desarrollo de nuevos asentamientos irregulares sobre el suelo de conservación, que conlleva el robo deservicios como la energía eléctrica y el agua; de seguir extendiéndose la apertura de caminos y senderos para introducir materiales de construcción, omitiendo las disposiciones de la normatividad ambiental, que regula los impactos sobre el medio ambiente de toda actividad u obra, tanto de particulares como del gobierno, mediante informes preventivos y manifestaciones de Impacto Ambiental, el costo ambiental, ecológico y socioeconómico que tendremos que pagar los habitantes de la delegación y de la ciudad, será cada vez más alto.

Los asentamientos irregulares son un buen negocio para algunos líderes y campesinos e inclusive para ciertos partidos políticos. En todos los cambios de administración gubernamental y coyunturas político electorales, se da una explosión en el crecimiento de los asentamientos irregulares.

Contribuyen a esto al menos dos factores: por una parte, la necesidad de la administración saliente de no fomentar divisiones y pérdida de militantes; por otra parte, la necesidad y el interés de sumar votos, ofreciendo a los pobladores de los asentamientos irregulares su regularización y servicios urbanos, a cambio de su apoyo el día de la elección. Por ello es importante aplicar el marco legal existente, así como acciones concretas, que impidan bajo cualquier circunstancia, se continúe con la ocupación indebida del suelo de conservación y simultáneamente, se atiendan las necesidades más elementales de los vecinos establecidos en áreas consolidadas, mediante la protección y recuperación ambiental por medio de ecotecnias.

Se han generado asentamientos irregulares con población de bajos ingresos, ubicados principalmente en la zona sur poniente de la delegación. Específicamente y en la delegación Magdalena Contreras se ubican 18 asentamientos humanos con una población de 18645 habitantes.

Hacia el sur poniente de suelo urbano de la delegación, el área de crecimiento y asentamientos han rebasado la línea de conservación ecológica definida en el programa parcial 1987 sobre las áreas señaladas con usos forestales.

En esta misma zona se localizan un desbordamiento de la zona especial de desarrollo controlado llamado Huayatla que colinda con la Delegación Álvaro Obregón. Además se localiza en un área continua de desbordamientos y asentamientos que se localizan lo que eran el Rancho Pachita y la Carbonera.

También se destaca la fuerte presión de crecimiento de la zona del cerro del Judío y el pueblo de la Magdalena hacia el suelo de conservación.

Hacia el sur del suelo urbano existe un área de terrenos forestales y agrícolas de propiedad privada que impiden su ocupación y conurbación con el poblado de san Nicolás Totolapan. En esta zona se localizan desbordes del área urbana como Cazuco y el Ocotál.

En colindancia con la delegación Tlalpan y dentro de suelo de conservación, existen fuertes presiones de asentamientos que se comunican a través de Tlalpan, como son los denominados el Gavillero, La subestación, Ixtlahualtongo, Chichicarpa y Tierra Colorada. Esta última se encuentra conurbada con el asentamiento del Zacatón en Tlalpan, extendiéndose sobre cebadas.

De estos asentamientos, varios de ellos se ubican en zonas de alto riesgo en terrenos con altas pendientes, con suelos carentes de estabilidad; Ixtlahualtongo ocupa dos laderas de pendientes pronunciadas y propensas a deslaves. Otro es Cazulco, en la parte alta de la ladera, con una polígono de expropiación desde 1992, la cual excluyó a 30 construcciones, por encontrarse en riesgo. El Gavillero, en las orillas del Río Eslava, se encuentra en una barranca.

“El Ocotál, ha avanzando sobre el bosque con 45 hectáreas ocupadas y 65 hectareas lotificadas, compuesto por 4 grupos comuneros: la Carbonera, Potrillo, Huayotla y asociación civil el Ocotál. Estos grupos han deteriorado el bosque” (Gaceta oficial D.F, 1997:257)

Los conflictos comunales entre la Magdalena y San Nicolás, Han impedido la realización de más asentamientos irregulares. En Magdalena Contreras, existen 14 asentamientos irregulares en suelo de conservación, con una población de 10,905 habitantes, en una superficie aproximada de 160.38 hectáreas, es decir que solo 4 no están en esta zona.

Los asentamientos irregulares ubicados en suelo de conservación son: Tepetates, Mina vieja Buen avista, Cazulco, el Ocotol, Rancho pachita, la Carbonera, Tierra Colorada en el Ocotol, Manantiales de Acuilotitla, la subestación, Tierra Colorada, el Gavillero, Ixtlahualtongo, Chichicaspa, Dinamos. Mapa 7 asentamientos irregulares en la delegación Magdalena Contreras. *Mapa 8 Asentamientos irregulares. (Índice de Mapas).*

4.8 Análisis espacial de los usos de suelo primarios, secundarios y terciarios de la delegación Magdalena Contreras

Mapa 9. Descripción de los usos de suelo primario en Magdalena Contreras, 2004.

Los usos de suelo primarios, se clasifican por el mayor porcentaje, que abarca la manzana de cada AGEB en la delegación, los usos de suelo que predominan, es la vivienda económica que se ubica en la parte oeste y sur de la delegación, le componen los siguientes AGEB 002-9, 009-0, 010-3, 013-7, 014-1, 015-6, 018-A, 019-4, 020-7, 021-1, 022-6, 023-3, 024-5-A, 026-4, 028-3, 029-8, 030-0, 031-5, 032-A, 033-4, 035-3, 038-7, 040-4, 042-3, 043-8, 045-7, 046-1, 047-6, 049-5, 050-8, 051-2, 053-1, 054-6, 055-0, 056-5, 057-A, 058-4 y 059-9, algunos lo tienen en su totalidad y otros contiene una manzana de vivienda económica.

En segundo lugar predomina vivienda regular que se ubica y se concentra en la zona de San Jerónimo en la parte norte y algunas manzanas que se encuentran dentro de los AGEB, 001-4, 005-2, 008-6, 011-8, 012-2, 016-0, 019-4, 021-1, 023-3, 024-5, 025-A, 026-4, 029-8, 030-0, 031-9, 032-A. El uso de suelo de vivienda de interés social se concentra en la unidad Independencia, lo integran los siguientes AGEB 004-8, 003-3, 002-9, 033-4, 006-7 y 007-1 Héroes de Padierna.

El área verde lo conforma al AGEB 047-8, la reserva ecológica el 052-7 y 036-8 suelo de conservación. El servicio final recreativo se encuentran en los AGEB 008-6 se ubica la Casa Popular, 035-3 el Foro Cultural, 045-5 club hípico y 043-8 deportivo Usumacinta, 045-7. Los únicos AGEB de uso agropecuario es el 046-1, 043-9.

El hospital Ángeles se encuentra el Ageb 028-3 y el Hospital de Salud Mental en el 008-6. y comercio especializado y comercio local, comercio otros el AGEB 033-4, baldío 043-8, 057-A, bodega 032-A, servicio final gobierno lo conforman el 031-5 que se encuentra la delegación, el 008 se localiza Comisión Nacional de los Derechos Humanos, 009-0 se encuentra oficinas del IFE, el foro cultural en el 008 y 043-8 el Deportivo.

Mapa 10. Descripción de los usos de suelo secundarios en Magdalena Contreras, 2004

Los usos de suelo secundarios predominan en menor porcentaje, pero son representativos en cada AGEB el único que tiene suelo Agropecuario es el 043-8, áreas verdes el 045-7, 057-A y 017-5.

Baldíos 034-9, 046-1, 011-8, 043-8, 004-8; comercio especializado 019-4; comercia local 031-5; comercio otro 001-4; comercio vecinal 018-A, 028-3, 035-7, 049-5, 037-4, 034-9, 030-0, 022-6; equipamiento urbano; industria periférica 043-8; sin uso secundario; servicio bodega el 028-3; servicio otros 020-3, 040-4: servicio final educativo 002-9, 005-2, 012-2 019-4, 018-A, 028-3 032-4, 035-3; servicio final recreativo 030-0, 016-0; servicio final salud; servicio final salud privada 022-0.

Vivienda buena 026-4, 025-A, 024-5, 021-1, 008, 058-7, 040-4, 045-7, 034-9, vivienda económica 028-3, 017-5, 026-4, 025-A, 032-4, 024-5, 035-3, 034-9, 046-1 031-5, 040-4, 043-0; vivienda de interés social; vivienda precaria 032-4, 028-4, 047-6; vivienda regular 008, 028-3, 026-4, 025-A, 024-5, 021-1, 023-3, 045-7, 040-4, 038-7, 034-9, 031-5, 023-3, 030-0, 022-6, 054-6, 037, 051-3, 009-0, 054-6, 055-0, 058-4, 040-4, 038-7.

Mapa 11. Descripción de usos de suelo terciario en Magdalena Contreras, 2004

El uso de suelo terciario es el que tiene menor número de manzanas con este uso. El uso agropecuario 043-8, baldío, 026-4; comercio local 019-4; comercio otro 008-6, comercio vecinal 038-7, 040-4, 022-6, 023-3, 021-1, 014-1, equipamiento urbano 009-0, 055-0; sin uso terciario la mayoría cuenta con este uso; servicio bodega 033-4; servicio otros 022-6; servicio final educativo 0007-1; servicio final personal; oficinas privadas 006-7; servicio final recreativo 028-3, 040-4, 054-6; servicio final privado 008-6; vivienda económica 046-1, 043-8, 057-A 016-0; vivienda precaria 021-1; vivienda regular 023-3.

Conclusiones.

La delegación Magdalena Contreras del Distrito Federal es una de las más pequeñas en comparación con las demás demarcaciones por su población, que se ubica en el sur poniente del Distrito Federal. Cuenta en su territorio con mayor porcentaje de reserva ecológica en cuanto al área urbana. La estructura urbana de la delegación, en su mayoría tiene los usos de suelo de vivienda, siguiendo los de servicios y posteriormente el uso de comercio vecinal.

Los usos de suelo de vivienda que más predomina en esta delegación, es la vivienda económica, que se concentra en el poniente de la delegación, siguiendo con la vivienda regular, que se ubica en la parte norte y la superficie en su mayoría es plana y esta mejor planeada en comparación de la vivienda económica. El comercio que más predomina es el comercio vecinal en las principales avenidas: San Bernabé, San Jerónimo, Potrerillo, San Francisco, Luis Cabrera, México y Camino Real de Contreras.

Las vías de comunicación se hicieron mediante al relieve existente ya que el suelo es muy irregular, y las condiciones topográficas hace que se han las avenidas muy angostas y halla una problemática en la vialidad para su población local de la demarcación.

El deterioro en las construcciones de la delegación Magdalena Contreras del 2004, no se presenta porque en la parte norte las construcciones en su mayoría es de vivienda regular y en la parte sur las viviendas en su mayoría son económicas o están en proceso de consolidación. La tendencia de los usos de suelo es en la parte Héroes de Padierna se va valorizando cada día el suelo, porque la influencia de las zonas residenciales y por el anillo periférico que se encuentra cerca.

El suelo de conservación en la Delegación Magdalena Contreras constituye un territorio fundamental para el equilibrio ecológico de la ciudad de México con el 58 % de su territorio de suelo de conservación. En el área de San Nicolás hay desbordamientos de asentamientos irregulares, lo que se hace difícil conservar esa área. Está zona es un área de recreación de turismo local.

Estas áreas verdes son muy importantes ya que son el pulmón de la ciudad de México, a través de su historia es importante este lugar desde antes de la conquista y después, hasta ahora en nuestros tiempos.

La Imagen Urbana y de conservación a continuación se anéjan los mapas de los usos de suelo primario, secundario y terciario con los que cuenta la delegación Magdalena Contreras.

Las zonas residenciales se ubican a lo largo de la Avenida San Jerónimo y Luis Cabrera, en el perímetro de San Jerónimo Lídice, San Jerónimo Aculco, San Francisco y Lomas Quebradas, San Bernabé y en San Nicolás Totolapan, se trata de inmuebles tipo modernista, con acabados de diversos estilos, predominando el colonial mexicano, el tipo de residencia

que se presenta es horizontal, a excepción de la Unidad Independencia, la Unidad Santa Teresa y la Unidad Pedregal II, que son verticales y con una ambientación europea.

En contraste con las áreas residenciales, otras se caracterizan por sus altas densidades de población, en las cuales la imagen es de tipo marginal con el mínimo de servicios. Que se encuentra la vivienda económica y precaria. Estas zonas se encuentran enclavadas en la mayoría de las colonias de la delegación, las casas tienden a homogeneizarse en una clase social media, es decir, de vivienda económica consolidada. Podemos resumir que la jurisdicción de la Magdalena Contreras cuenta con los servicios y comercio necesarios que se requiere.

El ecoturismo en el suelo de conservación a beneficio no solo de las comunidades y ejidos de la demarcación, sino para los más de 222,050 habitantes de la delegación y la propia viabilidad de la Ciudad de México. Se lograr la protección y mejoramiento de los recursos naturales del bosque y montañas y de actividades ecoturísticas actuales y futuras, y promover la participación de los habitantes del área urbana en el uso de suelo de conservación y la protección de los recursos naturales.

Bibliografía.

- Aguilar Guillermo, y Omar Moncada (copiladores). (1994). *Geografía Humana en México: Institucionalización y desarrollo recientes*, Ediciones Científicas universitarias, México.
- Carter Harold. (1995). *An introduction to urban historical geography*. Arnold, Madrid España.
- Castell, Manuel (1999). *La cuestión urbana*. Siglo XXI, México.
- Coulomb, René (1991). *Vivienda de alquiler y sectores populares en La Ciudad de México*. Cenvi. México.
- Cruz Lecona. Edú (2000). *Estructura Urbana de la Delegación Venustiano Carranza, 1998* Tesis de Licenciatura. Facultad de Filosofía y Letras. Colegio de Geografía. UNAM, México.
- Carter, H (1983). *Estudio de la geografía urbana*. Instituto de Estudios de administración local, Madrid.
- Carter , H (1995). *The study of urban geograpy*. London, Arnold.
- García García, Melesio (1970). *La Magdalena Contreras su historia*. Tesorería Federal, México.
- García Melesio (1989). *Síntesis histórica de la Magdalena Contreras*. D. D. F, México
- Gilbert, Alan (1998). *The Latin American City*. Rusell Press, Reino Unido
- Goodall, Brian (1997). *La Economía de las zonas urbanas*. Instituto de Estudios de Administración local, Madrid España.
- Hinojosa (1996). *Monografía de la Delegación Magdalena Contreras*. Gobierno de la Ciudad De México. Departamento del Distrito Federal. México.
- INEGI (1997). *Manual de medidas graficas*. INEGI. México.
- INEGI, (1999). *Cartografía censal urbana del censo economico, en Formato dxf. Delegación Magdalena Contreras*. INEGI. México
- INEGI. (1980). *X Censo general de Población y vivienda*, Distrito Federal, México

INEGI. (1990). XI Censo general de población y vivienda. Distrito Federal, Resultados definitivos, México.

INEGI. (1992). Cuaderno de Información básica Delegación Magdalena Contreras. Aguascalientes, México

INEGI. (1994). Cuaderno de Información básica Delegación Magdalena Contreras. Aguas Calientes, México

INEGI. (2000). XII Censo de población y vivienda, Distrito Federal, México.

INEGI. (2001). Cuaderno Estadístico Delegacional Magdalena Cotreras. INEGI. (2002) Aguas Calientes, México.

SCINCE. Censo general de población y vivienda, 2000. Distrito Federal. Instituto Nacional de Sistema para la Consulta de Información Censal 2000, XII Estadística Geografía e Informática. Aguascalientes. México.

Kunz, B. I. C. (1984). Estructura Urbana en México. El caso Aguascalientes. Tesis de licenciatura en Geografía. Facultad de Filosofía y Letras. Colegio de Geografía. UNAM. México.

Kunz Ignacio; Jorge Gonzáles, Carmen Valverde. (2001). Mercado inmobiliario habitacional de la ciudad de México. Plaza Valdez, México.

Kunz, Ignacio (1995). Economía urbana y mercado inmobiliario. Instituto de Estudios Superiores de Monterrey, México.

López Gisele (1994) Teoría social, espacio y ciudad. Colegio de México, México

Martínez Manuel (1995). Urbanización y uso de suelo. El caso de San Jerónimo Aculco Lidice. D.F. Tesis de licenciatura en Geografía. F.F.y.I. de la UNAM. México D.F. Perló, C. M. (1981). "Los procesos urbanos en el cardenismo" en Estado, vivienda y estructura urbana en el cardenismo. El caso de la ciudad de México. Instituto de investigaciones sociales, UNAM. México.

Palacios Roji. G. A. (1980) Guía Roji ciudad de México 1980. D. F. México.

Palacios Roji. G. A. (1990) Guía Roji ciudad de México Formato 1990. D. F. México.

Palacios Roji. G. A. (2002) Guía Roji ciudad de México Formato 2002. D. F. México

Polése, Mario (1998). Economía urbana y regional. Introducción a la relación entre territorio y desarrollo. Libro Universitario Regional, Costa Rica

Programa General de Desarrollo Urbano. Publicado el 18 de junio de 1997 (Gaceta Oficial del D. F ,1997:267)

Programa parcial delegacional de desarrollo urbano (1979). Iztapalapa- Magdalena Contreras.

Rena, José A (1992). El crecimiento urbano de Tizapán, San Ángel. Tesis de licenciatura en Geografía. F.F.y.L de la UNAM. México D. F.

Robertson Rebeca (1978). Teorías sobre estructura urbana. Fundación Javier Barrios Sierra Centro de Investigación Prospectiva, México.

Schteingart. Martha. (1992). La renta del suelo urbano. Colegio de México, México.

Schteingart. Martha. (1998). Vivienda y vida urbana en la Ciudad de México. Colegio de México, México

Timms Duncan (1991). El Mosaico urbano. Instituto de estudios de Administración Local. Madrid.

Weber, M. (1964). Indagaciones sobre la estructura urbana. Gustavo Gill S.A, Barcelona.

Yujnouusky, Omar (1971). La estructura interna de la ciudad. El caso latinoamericano: SIAP. Buenos aires, Argentina.

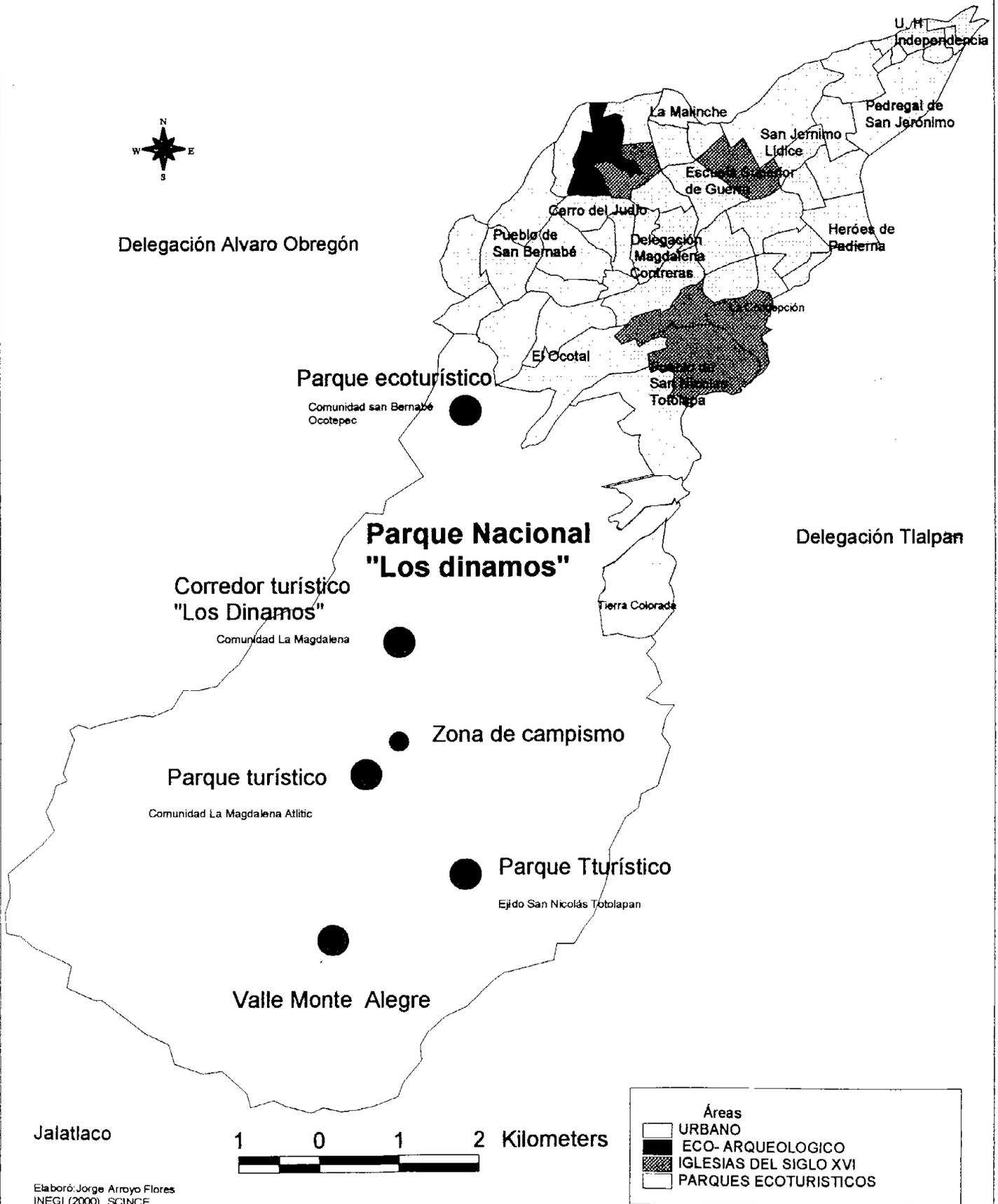
Zárate Antonio (1999). El espacio Interior de la ciudad. Síntesis España.

ANEXOS

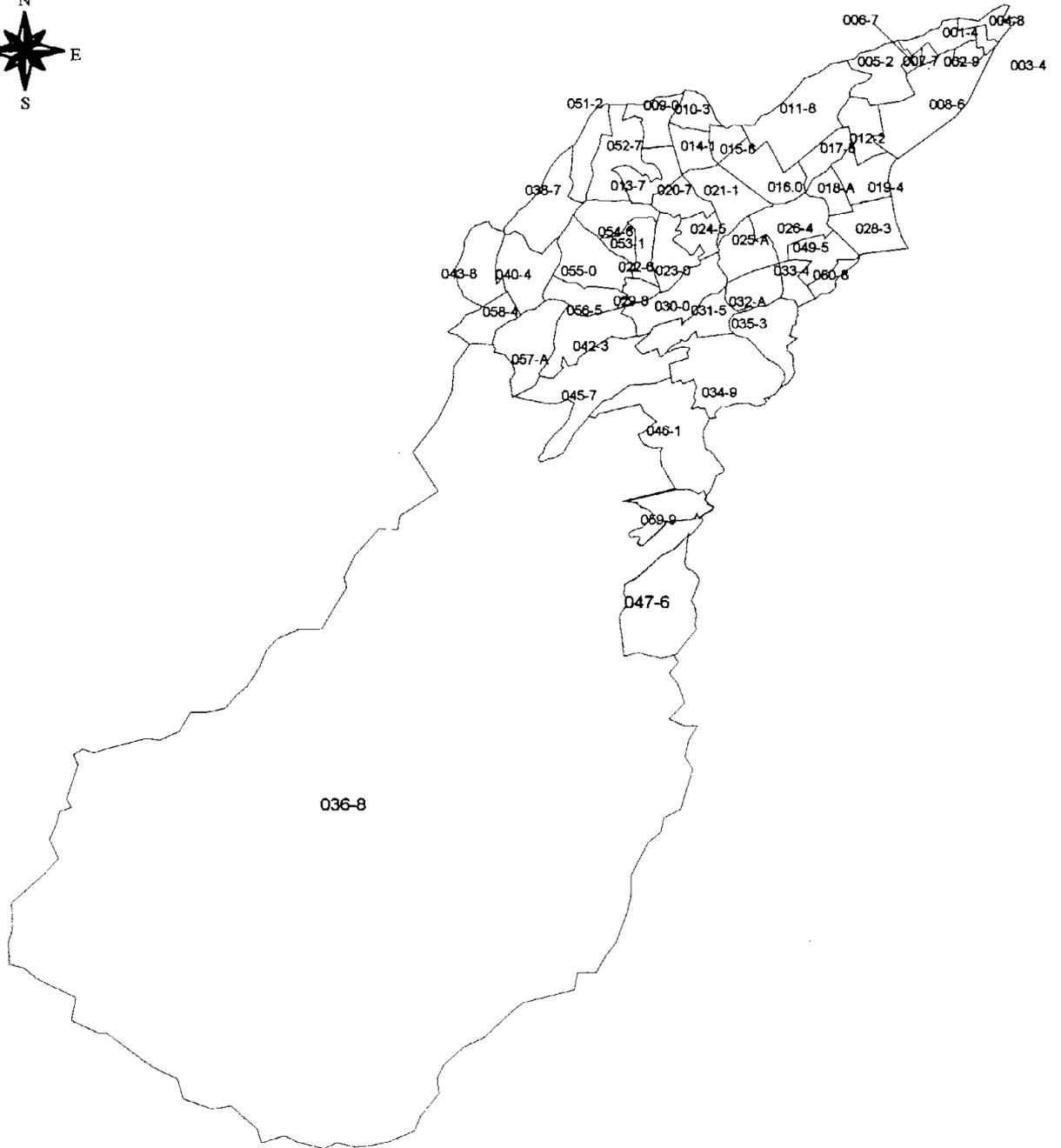


FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS
UNIVERSIDAD DE CIEGO DE AVILA

Mapa 1. Rasgos generales. La delegación Magdalena Contreras. 2004

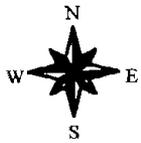
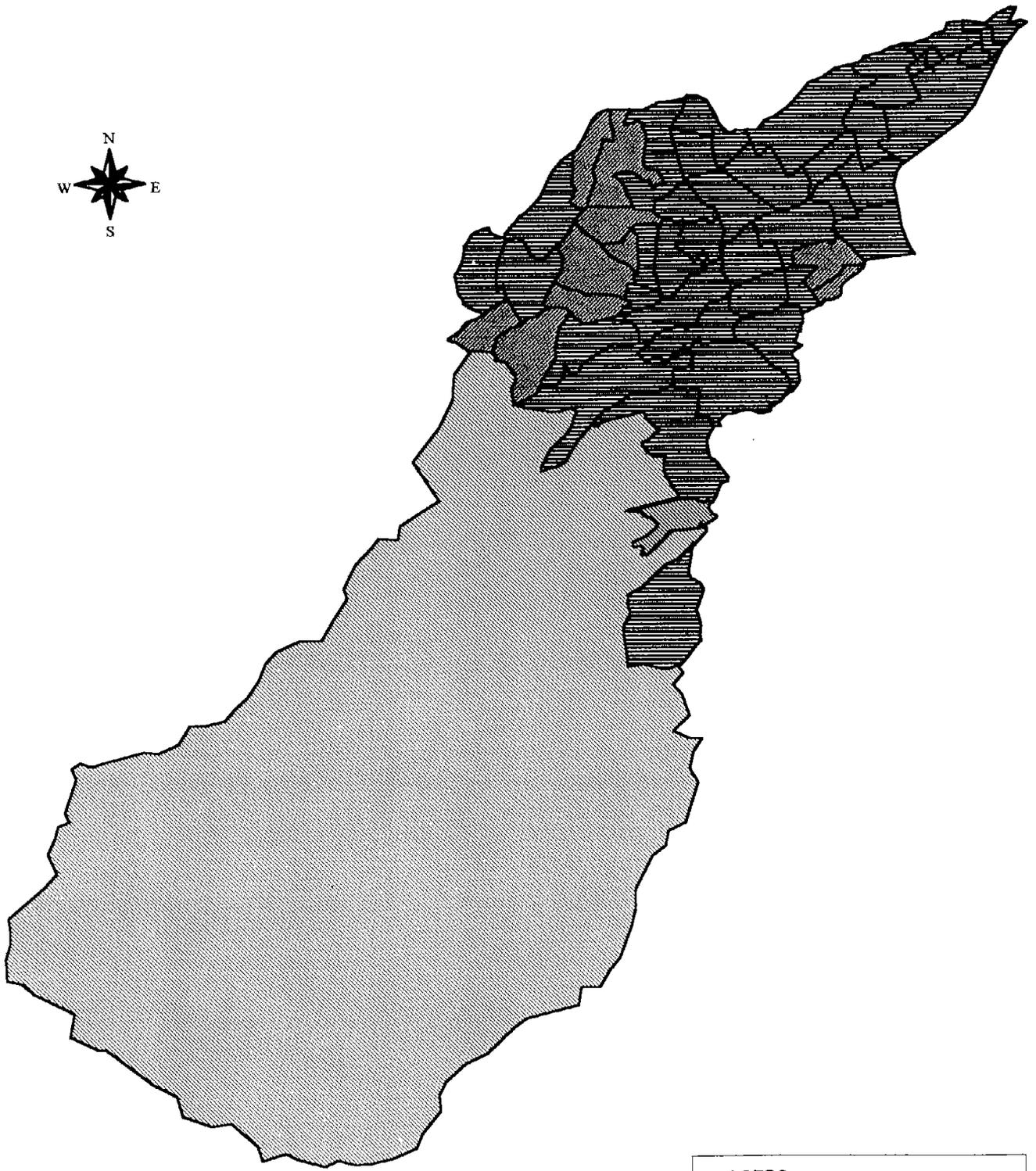


Mapa 2. AGEBS de la delegación Magdalena Contreras. 2004



AGEBS, 2004

Mapa 3. AGEBS, 1990-2000.



1 0 1 Kilometers

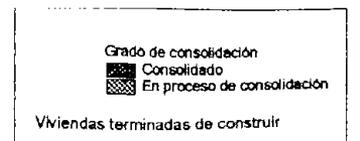
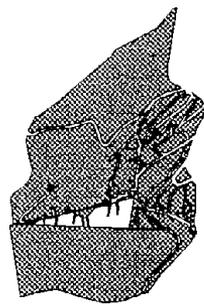
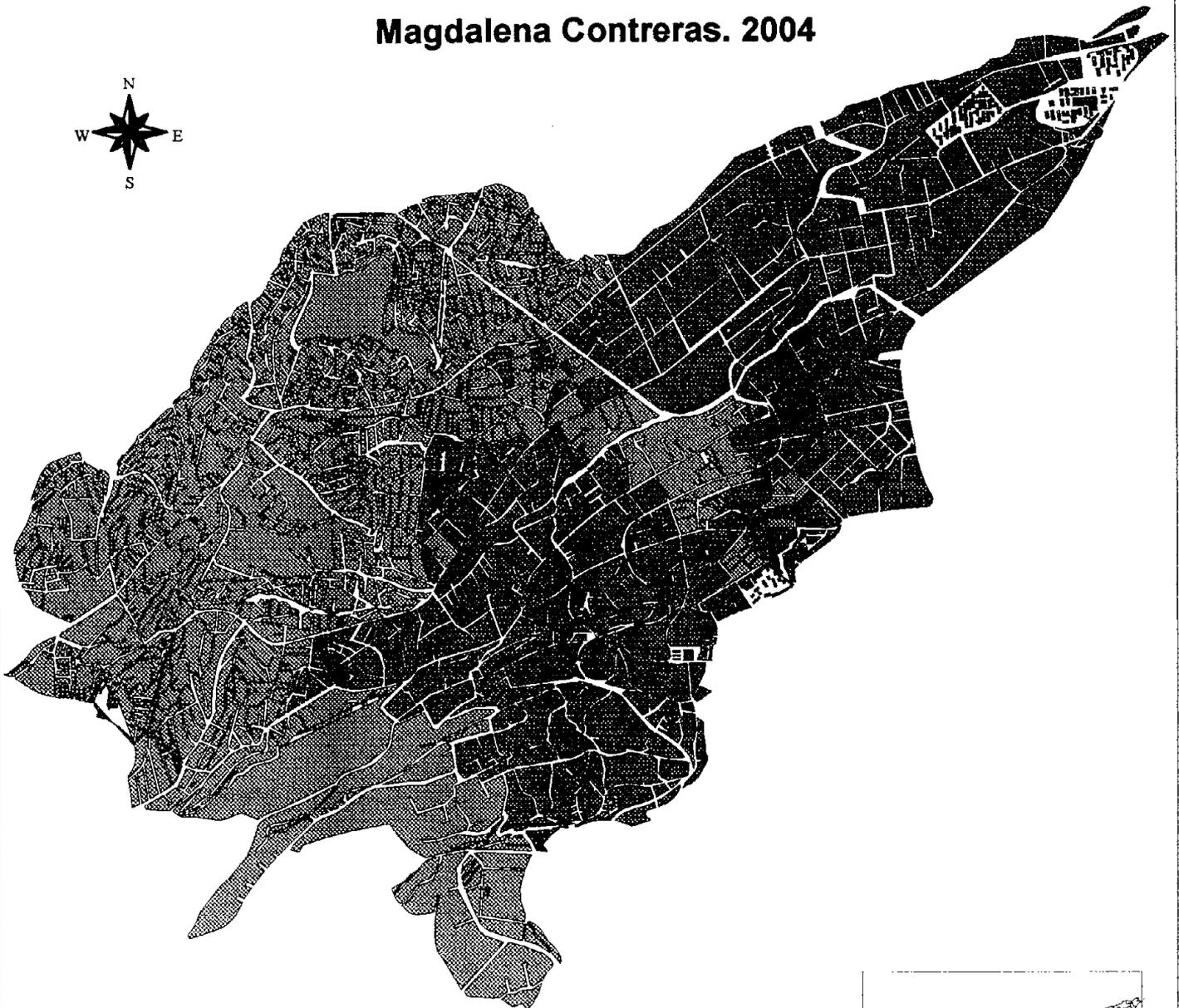
AGEBS

-  Reserva ecológica
-  Se integra alo urbano
-  Se mantuvo
-  Subdivisión por densificación

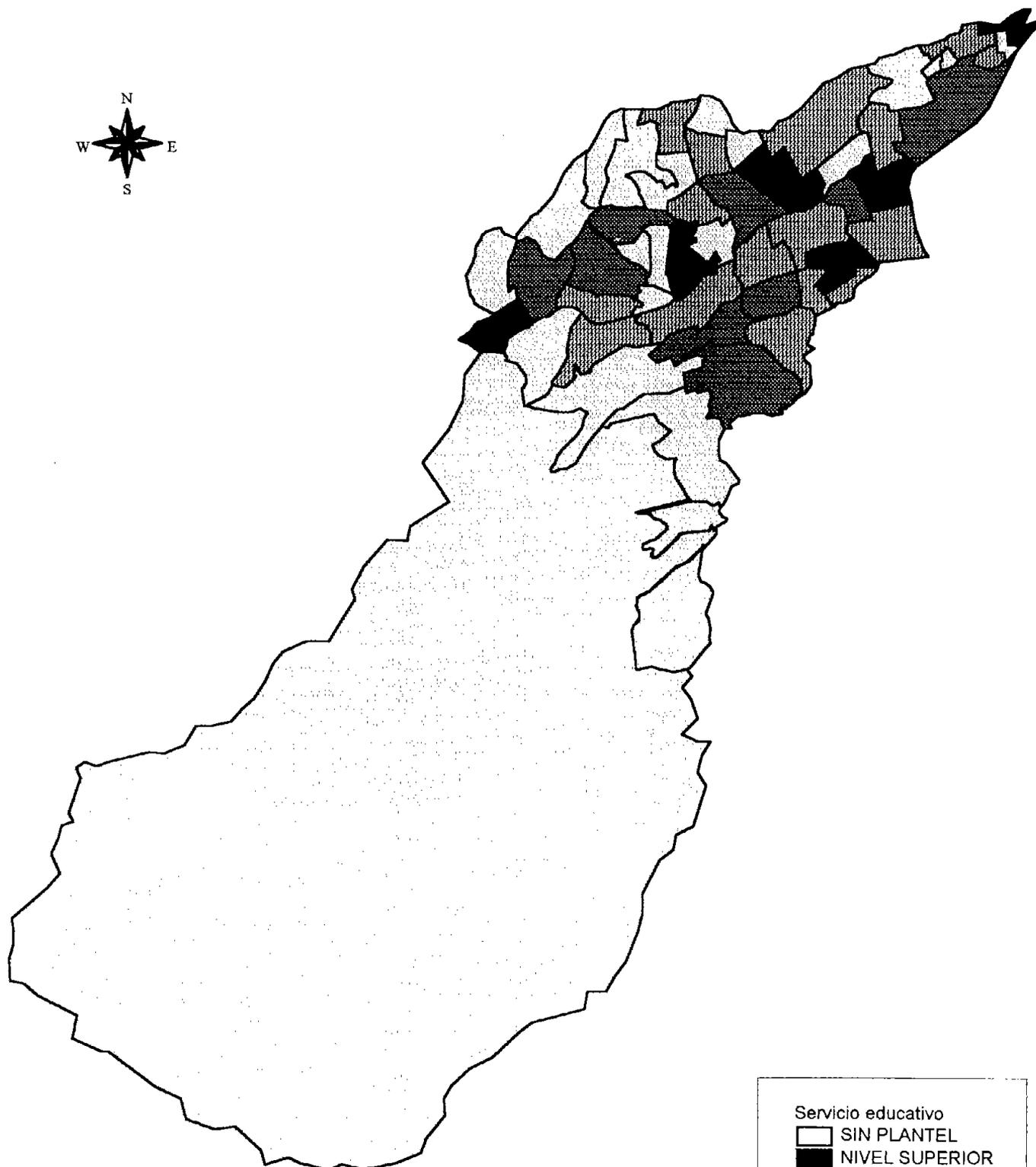
Elaboró: Jorge Arroyo Flores
INEGI (2000), SCINCE

Mapa 4. Grado de consolidación en las construcciones de la delegación

Magdalena Contreras. 2004



Mapa 5. Distribución del servicio educativo en la delegación Magdalena Contreras. 2004



Servicio educativo

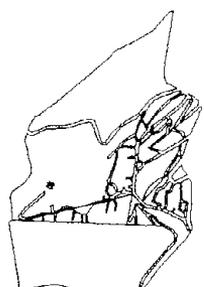
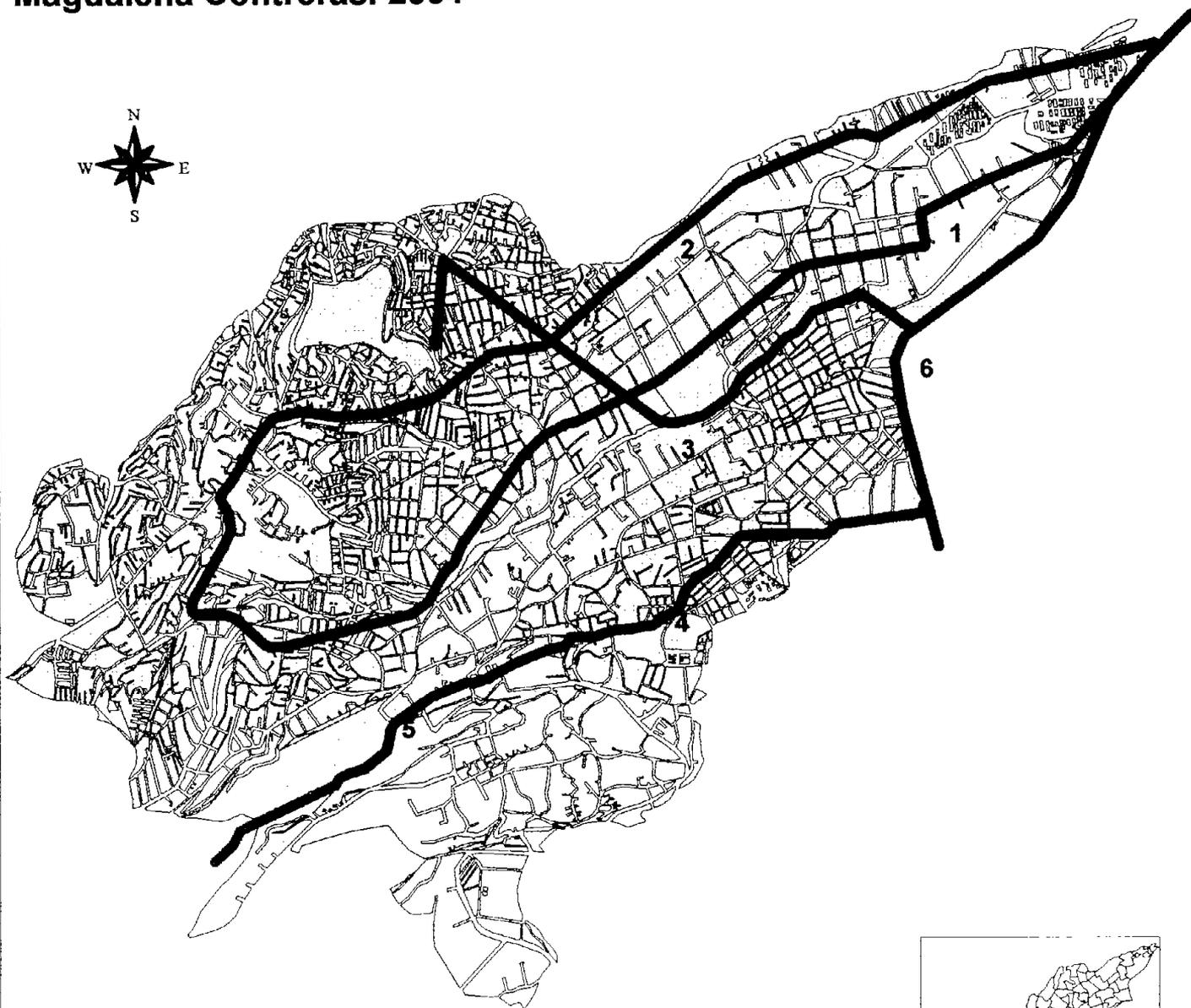
□	SIN PLANTEL
■	NIVEL SUPERIOR
▨	NIVEL SECUNDARIA
▩	NIVEL PRIMARIA
■	MEDIO SUPERIOR

Se cartografió sólo el nivel más alto

1 0 1 Kilometers

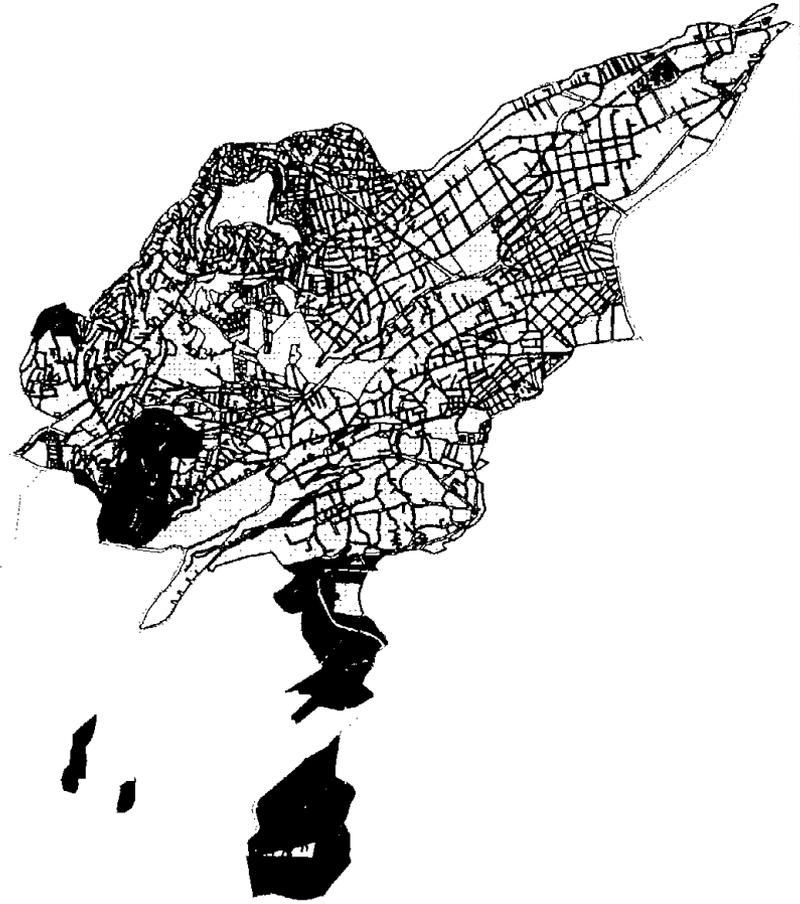
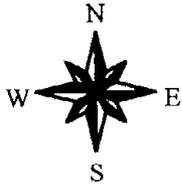
Elaboró: Jorge Arroyo Flores
INEGI (2000). SCINCE

Mapa 6. Las principales vías de comunicación en la delegación Magdalena Contreras. 2004

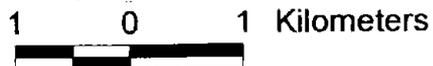


- Vías de comunicación
- 1-.Av San Jerónimo
 - 2-.Av san Bernabé
 - 3-. Av Luis Cabrera
 - 4-.Av México
 - 5-. Av Emiliano Carranza
 - 6-.Anillo Periférico

Mapa 7. Asentamientos irregulares en la delegación Magdalena Contreras. 2004

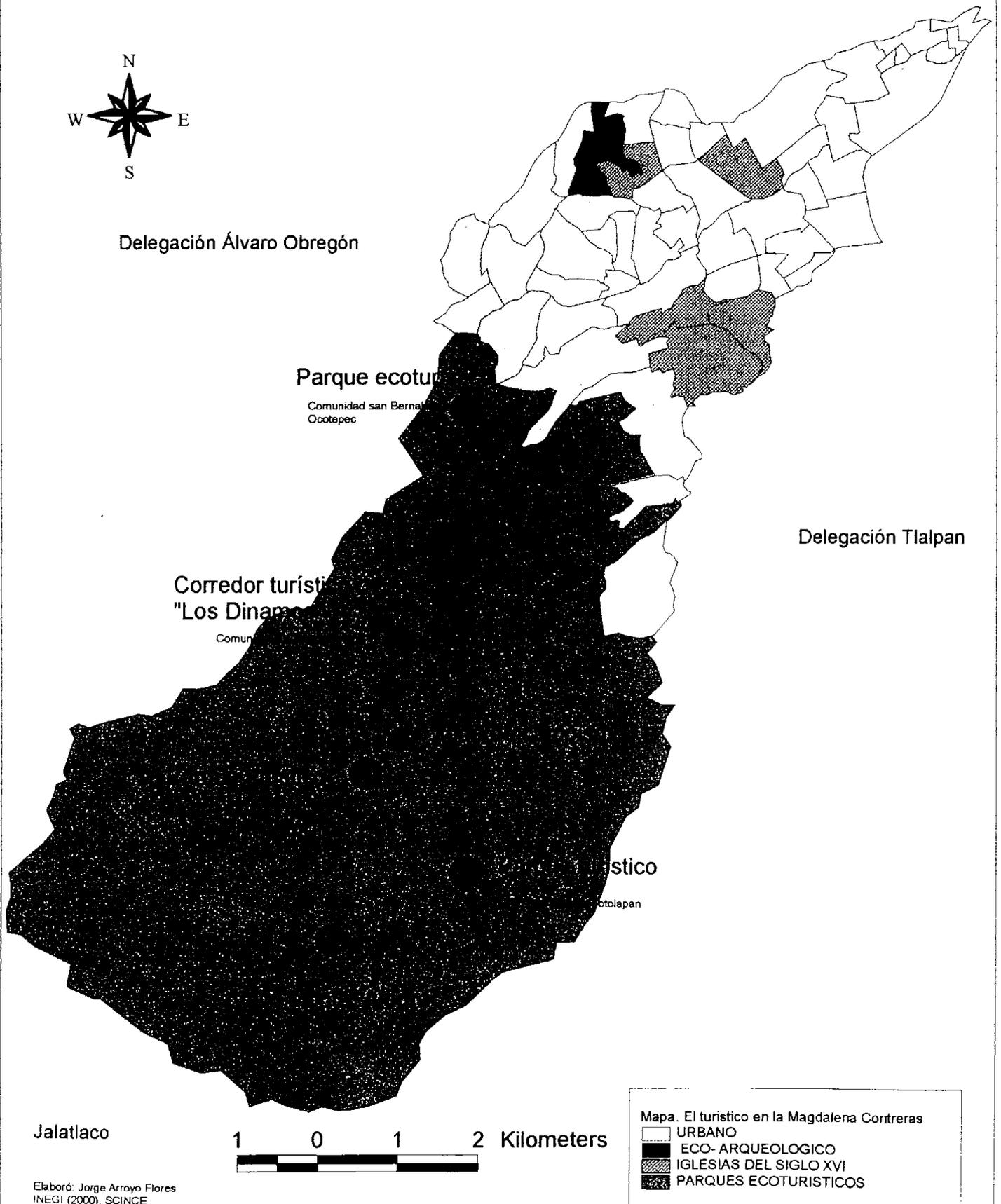


Suelo de conservacion

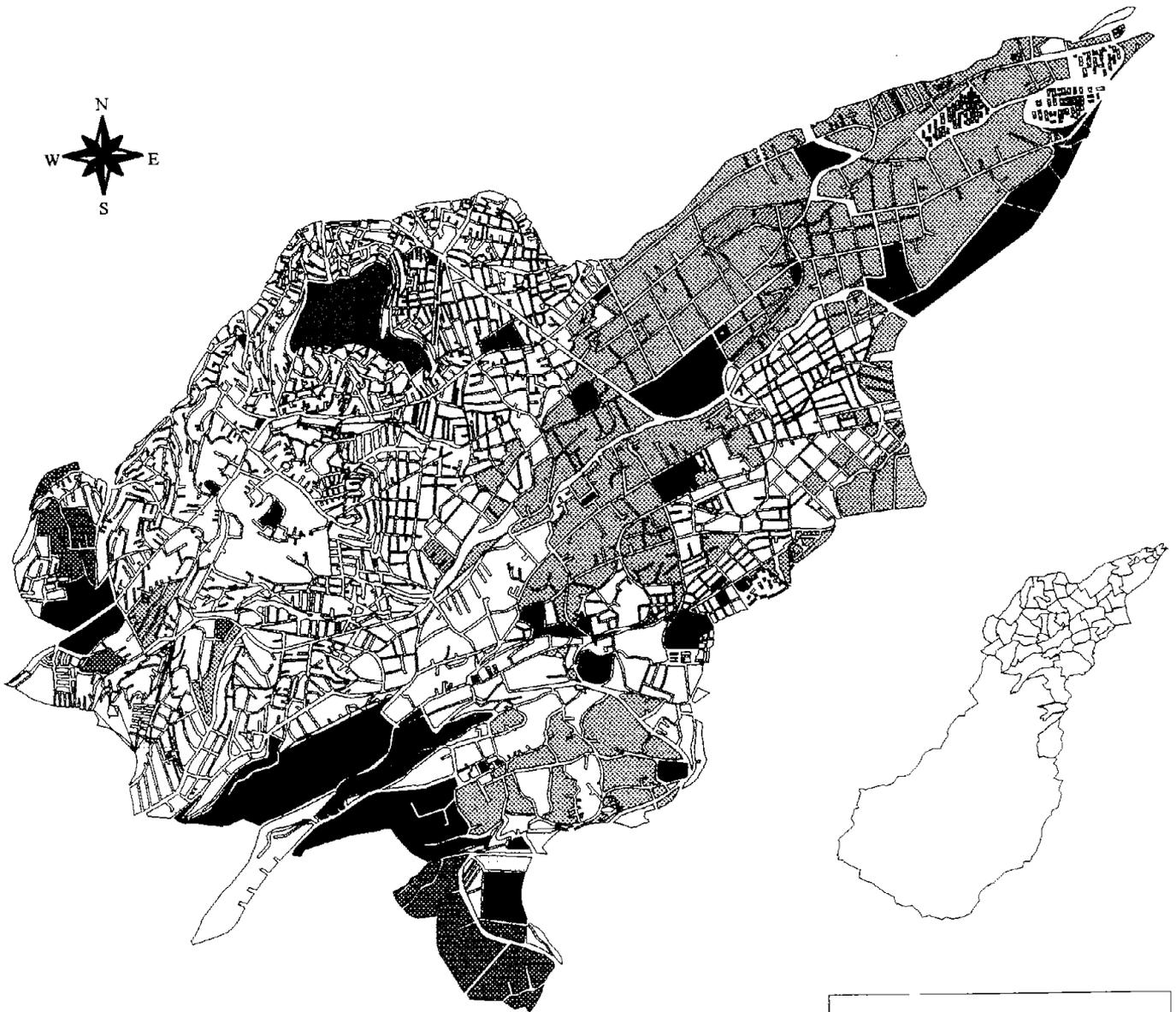


	Asentamientos irregulares
	Urbano
	Manzanas
	Suelo de conservacion
	Area urbana

Mapa 8. Ecoturismo en la delegación Magdalena contreras. 2004



Mapa 9. Usos de suelo primarios en la delegación Magdalena Contreras. 2004

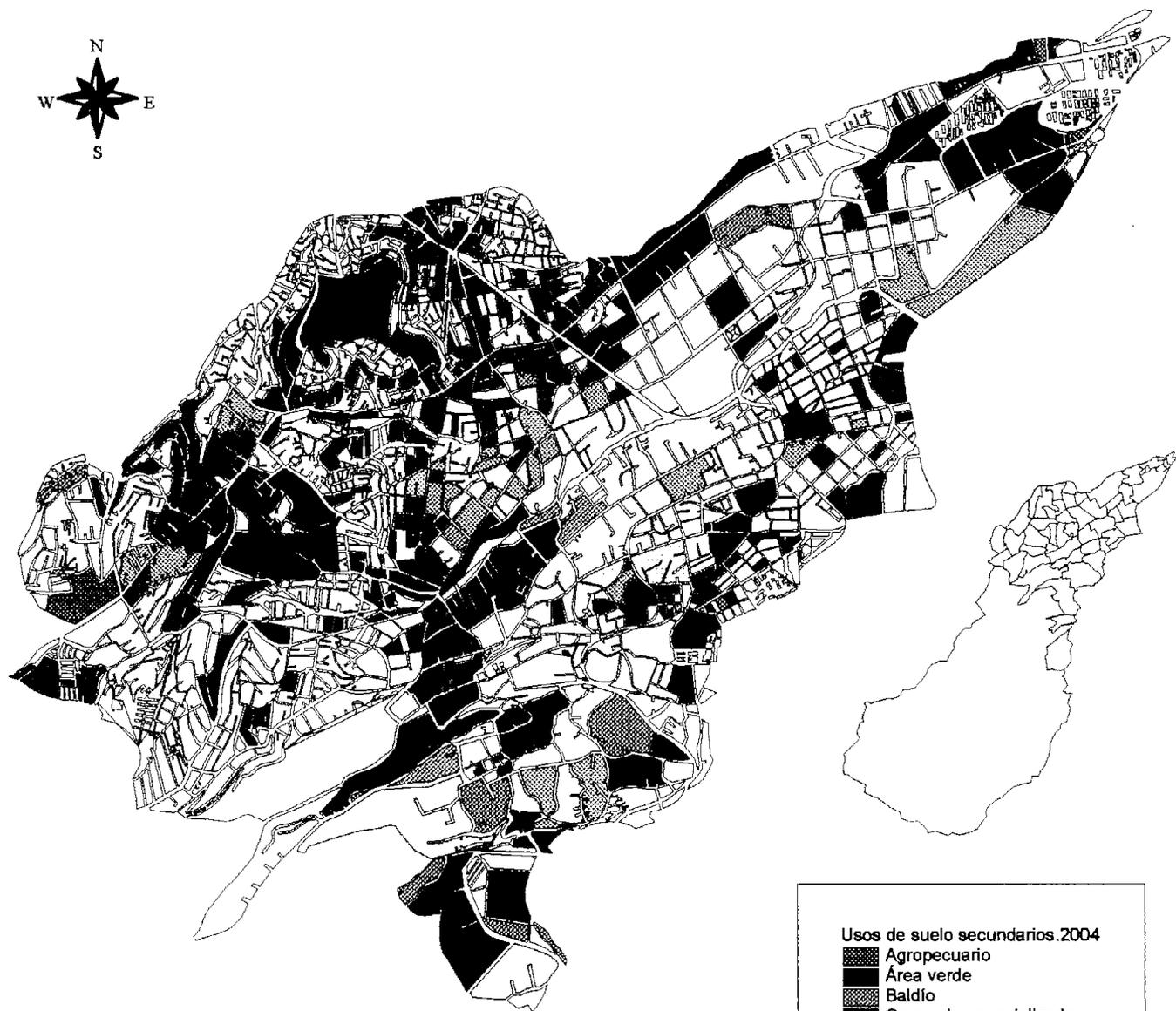


Usos de suelo primarios 2004

- Agropecuario
- Área verde
- Baldío
- Comercio especializado
- Comercio local
- Comercio otros
- Comercio vecinal
- Equipamiento urbano
- Reserva ecológica
- Bodegas
- Servicio final educativo
- Servicio final gobierno
- Servicio final personal
- Oficinas privadas
- Servicio finales recreativos
- Servicio final salud
- Vivienda buena
- Vivienda económica
- Vivienda de interés social
- Vivienda precaria
- Vivienda regular

1 0 1 Kilometers

Mapa 10. Usos de suelo secundarios en la delegación Magdalena Contreras. 2004



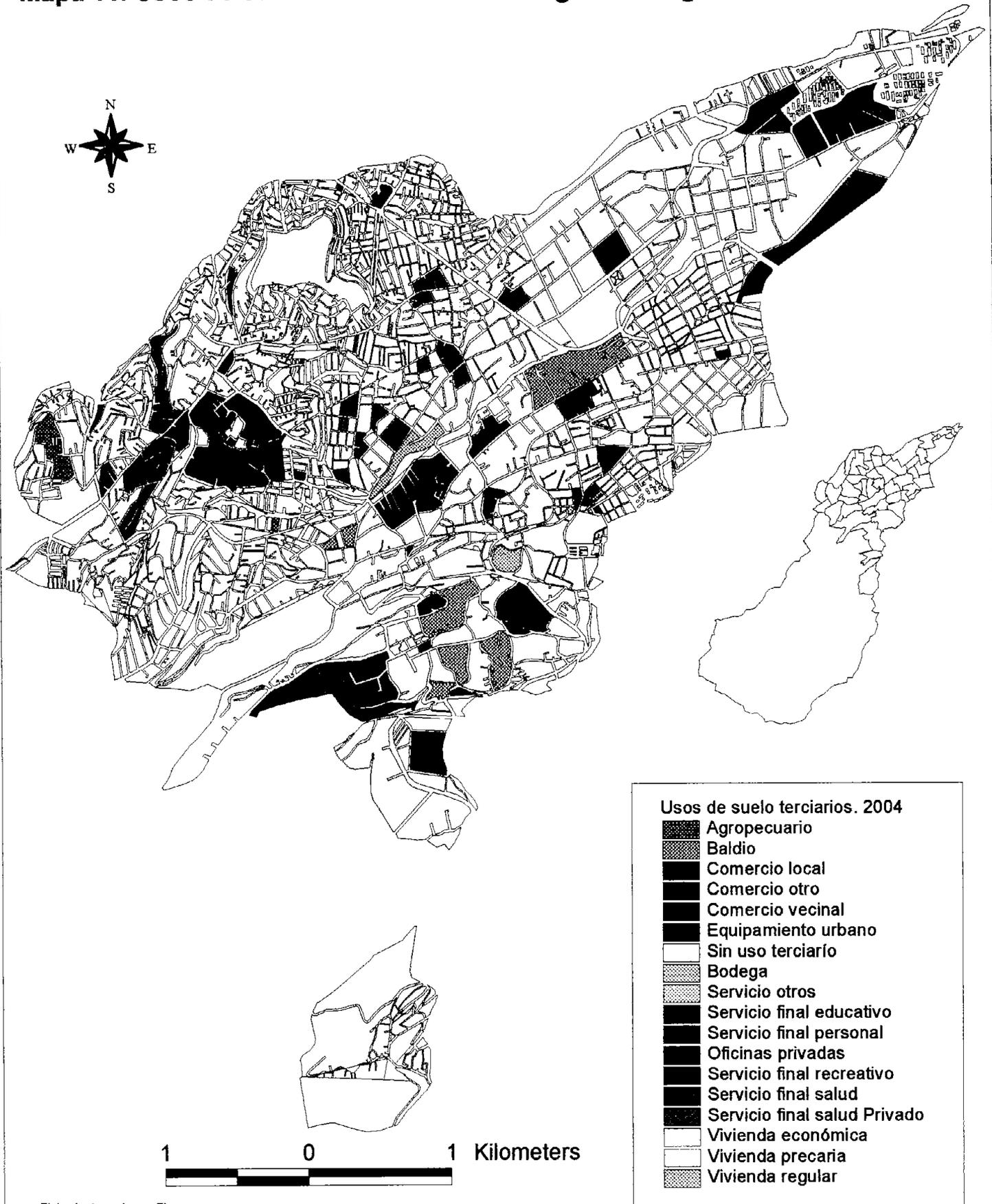
Usos de suelo secundarios. 2004

-  Agropecuario
-  Área verde
-  Baldío
-  Comercio especializado
-  Comercio local
-  Comercio otro
-  Comercio vecinal
-  Equipamiento urbano
-  Industria periférica
-  Sin uso secundario
-  Servicio Bodega
-  Servicio otros
-  Servicio final educativo
-  Servicio final Gobierno
-  Servicio final personal
-  Servicio final recreativos
-  Servicio final Salud
-  Servicio Final salud privado
-  Vivienda buena
-  Vivienda económica
-  Vivienda de Interés social
-  Vivienda precaria
-  Vivienda regular

1 0 1 Kilometers



Mapa 11. Usos de suelo terciarios en la delegación Magdalena Contreras. 2004



Elaboró. Jorge Arroyo Flores
INEGI (2000). SCINCE