

40
591



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

FACULTAD DE ECONOMIA

**CAPITAL INMOBILIARIO Y METROPOLI. ANALISIS
DE LA TRANSFORMACION DE UN ESPACIO EN EL
ACTUAL CONTEXTO DE DESARROLLO URBANO
DE LA CIUDAD DE MEXICO: PROYECTO
SANTA FE. 1984 - 1996**

TRABAJO DE INVESTIGACION

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN ECONOMIA
P R E S E N T A :
OMAR CUESTA ZARCO

ASESOR: SERGIO WALTER SOSA BARAJAS.

CIUDAD UNIVERSITARIA.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

1997



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A la memoria de mi abuela, Guadalupe Díaz Villa

A mi madre Lucila Zarco Díaz.... con profundo respeto, cariño y admiración

A Miguel Antonio, Román, Jaisibi y Yuriria... con cariño y respeto

A Elsa Aguilar... Como un reconocimiento a su disposición incondicional e indispensable, por haber acompañado y apoyado el desarrollo de la investigación desde su inicio hasta su fase final. Con cariño.

Agradecimientos

Deseo expresar mi gratitud a todas aquellas personas que directa e indirectamente apoyaron la realización de este trabajo, especialmente a Lucía García y al Seminario de Economía Mexicana del Instituto de Investigaciones Económicas, ya que sin su ayuda difícilmente se hubiera concluido. A todos ellos gracias.

Agradezco infinitamente la desinteresada ayuda del Dr. Sergio Walter Sosa Barajas, director de esta investigación, quien creyó en la importancia del trabajo y me brindó toda su confianza y apoyo para la realización de éste.

A la muy estimada Maestra Mercedes Gaitán, lectora y sinodal, por toda su confianza, paciencia, disposición y apoyo para la investigación. Mil gracias.

Gracias a Jorge Tellitud por su interés para participar como lector y sinodal en este trabajo.

A la Dra. Consuelo González por sus útiles comentarios y su disposición para leer este trabajo y participar también como sinodal.

Agradezco también los valiosos comentarios y sugerencias del Maestro Adolfo Sánchez encaminados a mejorar la calidad de este trabajo, así como el apoyo bibliográfico que puso a mi disposición.

Asimismo, doy gracias al Lic. Humberto Sánchez Morales y al Ing. Roberto Flores de Servicios Metropolitanos, S.A. de C.V. por las entrevistas y la información proporcionada concerniente al proyecto Santa Fe. A ellos, mi más sincera gratitud.

Al Lic. Manuel Barros Nock, ex director de Servicios Metropolitanos, por la importante entrevista concedida para ampliar la información acerca de este macroproyecto urbano.

A la Maestra Socorro Arzaluz y a la Lic. Angélica de la Comisión de Desarrollo Urbano y Establecimiento de Reservas Territoriales de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal por la muestra fotográfica de los proyectos de Reichman International en la ciudad de México.

También expreso mi reconocimiento y gratitud a Miguel Antonio Cuesta y Mercedes Aguilar por el apoyo brindado en esta investigación. A Miguel Antonio, por la muestra fotográfica del proyecto Santa Fe y el proyecto inmobiliario "Torre Arcos", así como por su ayuda en la realización de planos y mapas. A Mercedes Aguilar por su disposición desinteresada para la elaboración de los planos que se ubican en el anexo de este trabajo.

CAPITAL INMOBILIARIO Y METROPOLI: ANALISIS DE LA TRANSFORMACION DE UN ESPACIO EN EL ACTUAL CONTEXTO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE MEXICO, "PROYECTO SANTA FE" 1984-1996.

INDICE	Pag.
INTRODUCCION	1
CAPITULO I. LA CIUDAD DE MEXICO. NUEVAS TENDENCIAS INTERNACIONALES	1
A. La ciudad de México y la economía global	2
B. Algunos indicadores macroeconómicos	10
C. La ciudad como espacio de reproducción del capital	15
i) La nueva zonificación del capital en la ciudad de México	20
ii) Contradicciones entre la actual trayectoria de urbanización y la política de desarrollo urbano en la ciudad de México	31
D. Las actuales transformaciones en la ciudad de México	41
CAPITULO II. EL PROYECTO SANTA FE COMO COMPONENTE ECONOMICO DE LA CIUDAD DE MEXICO	49
A. Del uso extensivo al uso intensivo del territorio metropolitano. Nuevas modalidades en su consumo	50
B. Hacia el aprovechamiento del uso del suelo en la zona de estudio (de Vasco a Reichman)	62
C. El espacio como un bien de consumo en Santa Fe: reconversión en el uso del suelo	72
D. Valores comerciales y catastrales del suelo para el proyecto Santa Fe	82
E. Usos comerciales del suelo para el macroproyecto Santa Fe por etapas	88

CAPITULO III. ACTUALES CARACTERISTICAS EN EL DESARROLLO DEL CAPITAL INMOBILIARIO DENTRO DEL PROCESO DE GLOBALIZACION. PROYECTO SANTA FE.	99
A. Delimitación geográfica del entorno	99
B. Antecedentes y objetivos del proyecto inmobiliario	100
C. Origen y clase de los financiamientos que intervienen en el proyecto	105
i) Clasificación de firmas por proyecto en la zona	113
ii) Funciones actuales en el complejo Santa Fe: financieras, comerciales y otros servicios	117
D. Papel del proyecto Santa Fe para el desarrollo de la ciudad	120
E. Perspectivas de Santa Fe en el actual contexto de crisis	129
CAPITULO IV. SINTESIS, CONCLUSIONES Y PROPUESTAS.	136
A. Síntesis	136
B. Conclusiones	142
C. Propuestas	148
ANEXO ESTADISTICO	
BIBLIOGRAFIA	156

INTRODUCCION

INTRODUCCION

El análisis que se desarrolla en esta investigación se centra en un escenario primordial de la globalización en marcha: la ciudad de México.

La ciudad como lugar socialmente privilegiado, desde el punto de vista de sus actividades productoras y consumidoras, encara un proceso de modernización acelerado a partir de una relación, ya necesaria, entre gobierno y empresa.

La ciudad de México ha sido por décadas, y continua siendo, un importante centro urbano en donde se siguen operando las grandes transacciones económicas a escala nacional e internacional. De esta manera, la metrópoli sigue concentrando un importante número de funciones y actividades que le han conferido una primacía económica sobre otras regiones del país.

Sin embargo, esta ciudad se distingue por ser una metrópoli homogénea y fragmentada; homogénea, por estar inscrita dentro de la nueva lógica del capitalismo contemporáneo, y fragmentada, por la coexistencia de fuertes contrastes sociales en su territorio.

La ciudad de México se ha venido transformado en función de procesos globales acelerados. Estos procesos de reestructuración han estado asociados durante los últimos años a una dinámica del mercado inmobiliario, para articular la participación de la inversión privada con la regulación de nuevos usos del suelo. Como ejemplo de lo anterior destacan los macroproyectos comerciales, cuya tendencia de aparición se inicia a partir de 1980 tratando de favorecer las actividades relacionadas con los servicios tecnológicos y financieros para poder vincular el espacio de la ciudad de México a las actuales condiciones de reproducción nacional abierta hacia la economía internacional.

Cabe mencionar que estos procesos de renovación urbana tan acelerados han sido el resultado de acciones intensas sobre el manejo del espacio en la ciudad a partir de acuerdos público-privados. Destaca además la importante participación que al respecto ha tenido el capital inmobiliario para adecuar el espacio y articularlo a las nuevas exigencias de la economía mundial.

El estudio que se presenta se propone distinguir las nuevas relaciones que generan estos procesos de renovación en la ciudad de México como parte de una estrategia de refuncionalización y modernización urbana. De particular interés para la investigación es el análisis del Proyecto Santa Fe ubicado al poniente de la ciudad, entre los límites de las delegaciones Alvaro Obregón y Cuajimalpa. Este es un proyecto urbano de reciente creación (década de los ochenta), cuyas funciones en mucho definen la forma como la ciudad, con este tipo de acciones sobre el espacio, crea nuevas relaciones económicas en su entorno, a partir de actividades comerciales impulsadas por el capital inmobiliario.

El principal objetivo de este trabajo es el análisis del macroproyecto Santa Fe como resultado de una cadena de proyectos comerciales metropolitanos de carácter privado, a partir de procesos modernizadores que reflejan la distribución de los recursos en el espacio y el auge inmobiliario con la importante participación de agentes-promotores nacionales y foráneos. La participación de dichos agentes ha implicado la derrama de cuantiosas inversiones en el espacio construido que han ayudado, entre otros aspectos, a la reactivación financiera de la ciudad, así como a la transformación del nuevo perfil urbano.

Otro objetivo es el análisis de este tipo de proyectos, que concentran de la misma manera comercio y servicios, en función del desarrollo urbano residencial, con énfasis en grupos de altos ingresos (estratos medios-altos y altos) con una gran capacidad de consumo, distribuidos diferencialmente en el territorio de la ciudad de México. Al respecto, puede encontrarse una correspondencia entre las transformaciones modernizadoras que experimenta el espacio de la metrópoli y los beneficiarios de estas.

Por ejemplo, el proyecto Santa Fe se ubica en una amplia franja residencial donde la concentración del ingreso permite el acceso a este nuevo tipo de consumo.

Por su parte, las hipótesis que guían este trabajo establecen en primer lugar que las transformaciones urbanas, apoyadas en el establecimiento de nuevos soportes comerciales, como es el caso del “**Proyecto Santa Fe**”, han readecuado la estructura física del territorio de la ciudad de México creando múltiples centralidades, relocalizándose de esta manera nuevas formas para el consumo de estratos de ingresos medios-altos y altos.

En segundo lugar se plantea que los proyectos de refuncionalización y modernización en la ciudad, como lo demuestra el caso de estudio, presentan una doble configuración, social y territorial ya que han forzado cambios en el uso y valor del suelo para articular la participación de la inversión pública y privada dentro del nuevo esquema de organización del territorio metropolitano, constituyendo una presión adicional sobre la población de escasos recursos.

METODOLOGIA

El trabajo se desarrolló a partir de la consulta de material bibliográfico para la elaboración de algunas categorías teóricas; la de fuentes estadísticas, como los censos de población y vivienda; así como la información obtenida con arrendadores de inmuebles en la zona de Santa Fe a partir de las entrevistas sobre el valor comercial del suelo en la zona y en lugares como la Tesorería del Departamento del Distrito Federal (Oficina de Catastro), a la cual se acudió para identificar el valor unitario promedio del suelo en la zona.

La investigación contempló trabajo de campo en la zona para determinar los avances en cada uno de los polígonos del proyecto Santa Fe, así como de las firmas, comerciales y financieras, ya establecidas ubicando al promotor inmobiliario que invierte

en la zona y el tipo de proyecto con el cual participa. El trabajo de campo se complementa con una muestra fotográfica del proyecto Santa Fe y de un nuevo proyecto inmobiliario funcional de la zona: la Torre Arcos. Las imágenes pretenden mostrar el nuevo perfil urbano de la ciudad de México, la cual comienza a albergar una serie de actividades económicas distintas a las industriales de hace unas décadas.

Se contó con el apoyo de personal especializado para la realización de mapas y planos que muestran la concentración de las rentas corporativas producidas en corredores y áreas específicamente localizadas en la ciudad, destacando el proyecto Santa Fe como uno de esos puntos dentro la ciudad que producen y concentran importantes cantidades de rentas corporativas. Los planos ubican el proyecto destacando la distribución de los predios, las etapas de urbanización y los usos comerciales del suelo.

Asimismo, se realizaron algunas entrevistas a empleados de Servicios Metropolitanos, S.A. encargados de la comercialización de los predios en la zona y al ex Director Inmobiliario de esta misma empresa, Lic. Manuel Barros Nock, los cuales proporcionaron información muy importante sobre el proyecto, desde datos cuantitativos hasta información no publicada en otros medios lo cual brindó nuevos elementos sobre este macroproyecto multifuncional.

ESTRUCTURA

El trabajo consta de cuatro capítulos. El primero, tiene por objeto definir la importancia económica de la ciudad de México en el actual contexto de integración global, para lo cual se destaca la contribución de este centro económico en la vida del país. Asimismo, se describen algunos de los procesos por los que ha transitado la ciudad, mostrando algunas de las implicaciones que estos han tenido y el impacto en el espacio metropolitano.

La investigación parte de un planteamiento general que busca contextualizar a la ciudad en un marco ya no sólo nacional sino también mundial. Con este fin, se destacan las ventajas con que cuenta la ciudad de México para poder insertarse en este nuevo tipo de funciones que desempeñan las ciudades globales, por la cantidad de recursos técnicos y humanos altamente calificados, un amplio mercado interno y suficientes redes de comunicación etcétera.

En este capítulo se consideran las nuevas circunstancias que envuelven a este gran centro urbano y el nuevo papel estratégico que tendrá en el desarrollo nacional tratando de aprovechar sus ventajas, que resultan potenciadas por el proceso de inserción de la economía nacional en los flujos internacionales.

Asimismo, se destaca la relevancia que ha tenido la ciudad de México, su participación en la macroeconomía del país, tomando algunos de los indicadores económicos más sobresalientes que sustentan la importancia de dicho centro y el papel de liderazgo que se le ha conferido a partir de ello.

Al respecto, se dedica un apartado sobre la reproducción del capital a partir de nuevos y posibles ejes, apoyados en funciones globales y estratégicas, propios de ciudades como Nueva York, Londres o Tokio (Ciudades Globales). En este sentido, se conceptualizan de distinta manera los usos productivos de la ciudad, a partir de transformaciones que propicia la internacionalización del espacio.

Por otro lado, se sitúan las nuevas formas en que el capital se distribuye estratégicamente en la capital del país transformando, a partir de los procesos modernizadores recientes, la fisonomía urbana. Puntos en donde la calidad de vida contrasta con el común del espacio construido, es decir, verdaderos enclaves de la modernidad que definen a esta como una ciudad dividida y segmentada.

Por último, se consideró pertinente subrayar dentro del capítulo la participación del proyecto Santa Fe con el objeto de identificarlo con toda esta serie de cambios para

la refuncionalización de la ciudad, dentro de la lógica modernizadora de fin de siglo. Las nuevas circunstancias mundiales han asignado a las ciudades nuevos papeles dentro de la competencia económica, por ser centros que concentran servicios especializados, principalmente financieros e informacionales, así como los principales avances científicos y tecnológicos.

El segundo capítulo se centra en una cuestión fundamental: la valorización del suelo en la metrópoli, que redefine el papel de este factor irreproducible como recurso necesario para la modernización de nuevas infraestructuras comerciales y financieras.

El capítulo se propone analizar y definir, dentro de la actual naturaleza urbana, algunos modelos de apropiación y uso del territorio metropolitano como parte de ese perfil moderno que se apoya en un factor económico tan importante como lo es el suelo. Para ello, se toman algunos ejemplos representativos de esas formas en que además comienza a valorarse el suelo. Sin embargo, es el movimiento de esa misma dinámica urbana la que ha generado nuevas modalidades en los patrones de apropiación del espacio

En este capítulo se considera además, cómo la participación de agentes económicos que usan y transforman el espacio actual se integran a la economía de la ciudad bajo circunstancias muy específicas. La valorización del suelo la llevan a cabo en el aprovechamiento del espacio urbano existente, a partir de estrategias de negociación público-privadas que en la práctica, su acción económica, ha resultado en profundas transformaciones modernizadoras.

Se propone por otro lado, plantear cómo, a partir de la reconversión en el uso del suelo en el ámbito actual de la producción del espacio, proyectos como Santa Fe se orientan hacia el uso y consumo de grupos de altos ingresos, valorizando exponencialmente los usos del suelo. Pero además se señala como estos grupos, socialmente diferenciados en la ciudad, se convierten en consumidores del espacio construido.

Por ultimo, se hace una valoración del proyecto aquí analizado, a partir de cuestiones tales como la acción que ha tenido la participación de la inversión privada en el espacio para su valorización tan extrema, siendo el proyecto Santa Fe una prueba de ello. Al respecto, se utilizan algunos indicadores comparativos que explican tal iniciativa.

En el tercer capítulo se desarrolla el estudio de caso del Proyecto Santa Fe, con el objeto de tener una aproximación más cercana a los elementos, pero sobre todo a los actores, que intervienen en la gestión de este tipo de proyectos urbanos.

Aquí se consideran la delimitación geográfica del entorno, los antecedentes y objetivos del proyecto, el origen y clase de los financiamientos económicos (firmas inmobiliarias, comerciales y financieras) para el proyecto, las funciones actuales, el papel del proyecto para la ciudad y cuáles son las perspectivas de este macroproyecto bajo el actual contexto económico. Se incorpora la información obtenida en la empresa inmobiliaria Servicios Metropolitanos (Departamento del Distrito Federal) sobre el proyecto comercial más detalladamente.

En el capítulo cuatro se hace una síntesis del trabajo, se presentan las conclusiones del mismo y se formulan algunas propuestas pertinentes. En este capítulo se recuperan algunos de los principales planteamientos teóricos manejados a lo largo de la investigación. Finalmente, en el apartado dedicado a las propuestas se expresan algunas inquietudes, tomando como elementos de apoyo los propios resultados de la investigación, para sugerir algunas cuestiones de orden social y económico que el proyecto podría considerar a futuro o en próximas investigaciones.

CAPITULO I

LA CIUDAD DE MEXICO.

NUEVAS TENDENCIAS INTERNACIONALES

CAPITULO I. LA CIUDAD DE MEXICO. NUEVAS TENDENCIAS INTERNACIONALES

La temática que se aborda en este capítulo requiere algunas aclaraciones previas concernientes al ámbito espacial de la zona de estudio, intentando dejar claro que la ciudad de México, así como otras ciudades grandes y medianas del país, se convierten cada día en escenarios importantes dentro del nuevo esquema de relaciones mundiales, desarrollando sus propios y característicos entornos económicos y sociales con sus respectivas realidades y procesos de segregación o de integración urbana.

Sin lugar a dudas, la ciudad de México y su zona metropolitana son el centro urbano más dinámico e importante del país, ya que cuentan con el aparato económico más poderoso y diversificado de todo el territorio nacional. Sin embargo, actualmente encara un proceso de transformación y uno de los desafíos más importantes que haya enfrentado a lo largo de su historia. En lo inmediato, afronta una serie de problemas que son el resultado de un modelo de desarrollo urbano que ya ha mostrado serios límites y cuya acumulación de problemas amenaza con deteriorar aún más las condiciones de vida de la población. Pero en lo futuro tiene que sentar las bases que le permitan ingresar al nuevo siglo como una ciudad moderna, competitiva y capaz de garantizar un nivel de vida acorde a la realidad económica.

Sin embargo, cierto es que a pesar de los problemas que la aquejan, la ciudad de México continúa respondiendo a las expectativas de millones de mexicanos que tratan de encontrar en ella oportunidades de progreso económico, educativo, cultural y político, dadas las cualidades y atractivos que posee dicho espacio metropolitano, además de las ventajas que puede ofrecer en el mediano y largo plazo.

A continuación, se describen algunos efectos de los procesos globalizadores que redefinen a las ciudades en este nuevo ámbito mundial, tomando como ejemplo de estudio un proyecto urbano que, más que ser una simple cuestión territorial urbana,

guarda una importante relación con la economía de la ciudad y ese proceso de reestructuración económica iniciado en los años ochenta.

A La ciudad de México y la economía global

Para analizar el caso de estudio que corresponde a la presente investigación es necesario caracterizar una serie de procesos que condicionan una dinámica de transformación al interior de esta gran urbe y que al proporcionar una visión de conjunto ofrece como resultado una mezcla de indicadores representativos de un territorio económico complejo, contradictorio, donde conviven lo viejo y lo nuevo; donde chocan estructuras eficientes con obsoletas; en donde se mezclan los valores locales con los nacionales e internacionales y en donde se redefinen estructuras que ocupan tanto grupos sociales como actividades económicas.

A partir de los siguientes procesos se tratará de inducir el presente análisis hacia algo concreto que es representativo de toda esta vasta transformación que experimenta el principal centro poblacional y económico del país, transformación y funcionamiento que se encuentra ligado a un mayor crecimiento y diversificación de la estructura económica interna, así como a las relaciones impuestas por el sistema mundial.¹

Los procesos de evolución que ha seguido esta ciudad en su conformación como espacio político-económico pueden caracterizarse de la siguiente manera:

1. Esta gran urbe ha transitado de una ciudad capital a una ciudad metropolitana. Esto es, hasta la década de los cincuenta la ciudad se encontraba dentro de los límites del

¹ "El proyecto global se desarrolla a través de una incorporación selectiva al crecimiento y a la modernización de ciertas regiones, países, ciudades, ramas y empresas económicas, fracciones de clases y grupos en conjunto minoritarios". Kaplan, Marcos. El Sistema Mundial en la era de la incertidumbre. UNAM, 1994

Distrito Federal (D.F.), pero en la actualidad se integra con el propio territorio del D.F. y varios municipios conurbados del Estado de México.²

- 2. De un fácil acceso al suelo de la ciudad se ha pasado a una disputa por el mismo. Esto ha implicado que de un modelo de apropiación y uso del territorio de la ciudad, durante mucho tiempo incontrolado, haya resultado una contención de los asentamientos humanos del área urbana.**
- 3. Se ha pasado de un crecimiento acelerado de su población a una disminución paulatina de ésta. Cabe recordar que el ritmo de crecimiento poblacional de la ciudad de México ha descendido con respecto a décadas anteriores.³**
- 4. El espacio urbano se ha aprovechado intensivamente. De una ciudad con crecimiento horizontal, bajas densidades y uso extensivo del suelo, se ha transitado a una ciudad con crecimiento vertical, alta densidad y uso intensivo del suelo.**
- 5. La ciudad ha transitado de una concentración abierta a una selectiva. Es decir, se ha evolucionado de un proceso de concentración de actividades y personas abierto y masivo, a un proceso selectivo y competitivo. Esto ha implicado que la ciudad se convierta en un escenario donde privan algunos islotes de modernidad y prosperidad, imperando una polarización contrastante en la concentración del ingreso entre sectores sociales y entre los espacios intra-urbanos.**

² La zona metropolitana de la ciudad de México (ZMCM) se compone por las 16 delegaciones políticas del Distrito Federal y los 27 municipios conurbados del Estado de México. Los municipios que se consideran conurbados son: Huixquilucan, Naucalpan, Tlalnepantla, Atizapán de Zaragoza, Nicolás Romero, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Tultitlán, Coacalco, Ecatepec, Tultepec, Melchor Ocampo, Tepotzotlán, Teoloyucan, Jaltenco, Zumpango, Nextlalpan, Tecámac, Acolman, Atenco, Texcoco, Chimalhuacán, Nezahualcóyotl, La Paz, Chicolapan, Ixtapaluca y Chalco. Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI), XI Censo General de Población y Vivienda, D.F., 1991.

³ Por ejemplo, mientras en 1950 siete de cada diez habitantes del Distrito Federal vivían en las cuatro delegaciones centrales, hacia 1990 ya solamente vivían ahí dos de cada diez residentes; igualmente el número de ocupantes por vivienda en el Distrito Federal se ha reducido de 5.6 a 4.6 de 1970 a 1990, en tanto que, en los mismos años, en las delegaciones Benito Juárez y Cuauhtémoc fue de 3.5 y 3.7, respectivamente. INEGI, XI Censo General de Población y Vivienda, 1990, Distrito Federal. Resultados Definitivos. México, 1991.

6. De una ciudad protegida se ha pasado a una ciudad competitiva. Esto ha implicado que de una etapa de protección estatal (fiscal, educativa, industrial) en la cual se estimuló la localización de empresas otorgándose ventajas comparativas subsidiadas con respecto al resto del país, se haya transitado a otra de condiciones más equitativas e incluso desventajas comparativas debido a la aplicación de políticas de autosuficiencia financiera y contención en su crecimiento.
7. Por último es importante señalar que ésta ha dejado de ser una simple ciudad nacional para tratar de interconectarse en los nuevos circuitos de la economía global, con mayor presencia de relaciones de carácter competitivo y selectivo con el exterior.

Los procesos anteriores en los que se desenvuelve la ciudad son un punto de partida importante que reflejan un nuevo tipo de orientación económica en la ciudad a partir de un sistema de relaciones nacionales que se enmarcan dentro del actual esquema de competencia comercial a nivel mundial.

La ciudad ha experimentado acelerados y complejos procesos de urbanización, lo que ha planteado variados y evidentes retos. Algunos de estos procesos eran ya de una magnitud considerable cuando la economía del país implementó lo que se dio en llamar el proceso de sustitución de importaciones (economía cerrada) a partir de una coyuntura mundial muy específica, como lo fue la Segunda Guerra Mundial.

Asimismo, el valor de la actividad económica que genera la ciudad ha estado vinculado con diversos procesos económicos. En primer lugar, la política de desarrollo económico "hacia adentro", instrumentada hasta 1982, que buscaba consolidar una planta productiva industrial como fuente de crecimiento del país. Dicha política se sustentó en aislar a las empresas nacionales de la competencia exterior impidiendo la penetración de importaciones, lo que inhibió el desarrollo de una planta industrial moderna capaz de insertarse en la economía mundial de exportación. Dicho esquema de incentivos provocó que las plantas productivas se localizaran cerca de los principales centros proveedores de insumos o de fácil transporte a los centros consumidores.

El sistema de comunicaciones carreteras, ferroviarias y portuarias que se derivó de ese modelo de crecimiento, estuvo orientado a interconectar los principales centros de consumo norte-sur. La ciudad de México se convirtió, paulatinamente, en el punto sobre el cual confluían las principales vías de comunicación del país, facilitando la transportación y abaratando costos a empresas que se ubicaran en dicha entidad.⁴

Ahora, las condiciones mundiales han cambiado con las consecuentes exigencias del nuevo orden mundial: mayor competitividad nacional e internacional; esto por supuesto ha acentuado aún más la problemática de los nuevos rumbos del desarrollo urbano.

"En un contexto político y económico mundial, la conceptualización del fenómeno metropolitano cobra otras dimensiones, lo cual tiende a reflejarse en las tendencias que va adquiriendo la conformación del espacio".⁵

Es importante mencionar que mucha de la competencia económica que se libra a nivel mundial se lleva a cabo entre regiones y ciudades del mismo país y del mundo, más que entre empresas y naciones, por ser hoy las ciudades el principal escenario de innovación tecnológica y de competencia económica a nivel mundial.

Saskia Sassen, al abordar los aspectos del nuevo orden económico de la ciudad global, señala que una transformación importante en la composición de la nueva economía mundial ha sido la internacionalización de la actividad financiera, así como de las transacciones de servicios que se llevan a cabo en países altamente desarrollados y sus ciudades más importantes, como en Estados Unidos, Nueva York; en Inglaterra, Londres y en Japón, Tokio.⁶

⁴ Departamento del Distrito Federal (DDF), Nacional Financiera S.A. (NAFINSA) y Grupo de Economistas Asociados (GEA) 1994. Componente de Fomento Económico Sectorial para el Distrito Federal. Estudio de Gran Visión del Distrito Federal. Septiembre de 1994, p. 1.

⁵ Iracheta Genocorta, Alfonso X. "Espacio Metropolitano: Realidades y Planeamiento". En México: Planeación Urbana, Procesos Políticos y Realidades. Ed. Instituto de Investigaciones Económicas-UNAM. México, 1992. pp. 195-203.

⁶ Sassen, Saskia. The Global City. Princeton University Press. Princeton New Jersey, 1991, p. 87.

Los acuerdos comerciales cada día imponen nuevos retos, amenazas y oportunidades a las ciudades, pero también exigen respuestas de las economías urbanas. En este sentido, la ciudad de México no puede permanecer fuera de los cambios que va imponiendo la internacionalización de las economías.

Sin embargo, de cara al nuevo siglo la ciudad de México enfrenta uno de los retos más importantes en su historia dentro las nuevas reglas del sistema mundial. En lo inmediato, uno de estos retos, y el más apremiante, es dar solución a los problemas acumulados que ha generado dicho modelo de desarrollo urbano y que muestra ya serios límites a su reproducción. Esto ha repercutido de manera considerable en los distintos sectores económicos y grupos de población.

Bajo los actuales esquemas de liberación comercial el modelo urbano plantea otra problemática que engloba aspectos tales como la eficiencia y macroeconomías urbanas; el financiamiento de la infraestructura; los efectos de la liberación comercial y de la integración económica en áreas urbanas; la repercusión de las telecomunicaciones en el futuro de las ciudades, así como la creciente preponderancia de los servicios en la economía, entre algunos problemas.

Las dimensiones macroeconómicas del crecimiento urbano abarcan cuestiones que van desde el papel que desempeña el cambio tecnológico, hasta las distintas opciones de política, pasando por la presión demográfica, las fuerzas de los mercados mundiales, el capital extranjero etcétera.

Destacando la importancia económica de la ciudad desde su perspectiva de inserción en el campo de la economía mundial, debe decirse que ésta ha sufrido transformaciones en su ritmo de crecimiento, así como en su productividad. En esto ha tenido influencia decisiva un conjunto de factores de naturaleza muy diversa y de impacto diferente, como son la internacionalización de la economía, la aplicación de

políticas que buscaron la desconcentración económica de la región centro y las deseconomías generadas por la sobreacumulación de problemas urbanos.

Dichos factores han provocado una disminución en los ritmos de crecimiento económico del Distrito Federal, integrado por las 16 delegaciones políticas. Por ejemplo, la participación del Producto Interno Bruto (PIB) generado únicamente en el D.F. ha observado dos tendencias durante los últimos 22 años: una decreciente entre el periodo 1970-1985, en el que su participación pasó de 27.6% a 21.0% y, una estable entre 1986 y 1992, en el que su participación se mantuvo alrededor de 21.5%. Esta última tendencia se debió a que el D.F. mantuvo un ritmo de crecimiento similar al de la economía en su conjunto.⁷

Actualmente la ciudad enfrenta un proceso de reestructuración de su base material. Este cambio en su ritmo de orientación económica ha generado una serie de impactos negativos en su entorno macroeconómico que se manifiestan en una importante pérdida de empleos, reducción de la base fiscal y también una disminución relativa de la inversión económica en la ciudad.

La ciudad de México, a pesar de no haber perdido su importancia en el conjunto de la economía nacional, ha visto disminuir su crecimiento económico, en primer lugar por las medidas adoptadas con el fin de reorientar el modelo de desarrollo nacional, emprendidas en la década pasada, afectando principalmente a la industria de la ciudad, al modificarse el esquema económico que favorecía su presencia en la metrópoli, por medio de un mercado cautivo, servicios subsidiados, estímulos fiscales etcétera.

Las medidas de desconcentración, que pretendieron disminuir el tamaño de la ciudad a través de políticas discriminatorias, como fue la eliminación de los estímulos fiscales que se mantuvieron en el resto del país, así como las políticas de adelgazamiento del aparato estatal, han generado la pérdida de empleos y una disminución de la derrama económica en la ciudad.

⁷ DDF, Nafinsa y GEA, *op. cit.*, p. 6.

Este cambio en la economía ha afectado de manera desigual a los distintos sectores de la ciudad. Por ejemplo, el sector servicios dentro del PIB urbano ha experimentado un vigoroso crecimiento, así como un aumento de su participación dentro del PIB de la ciudad, destacando actividades como servicios financieros, seguros, bienes inmuebles, comercio, restaurantes y hoteles. Pero las ramas del sector industrial han experimentado un decrecimiento que se ha traducido en una sensible reducción de su participación en el PIB (ver a continuación cuadro anexo).

En la actualidad se asiste a una reorientación del perfil económico de la ciudad, reduciendo su importancia sectores como la industria manufacturera y el sector gobierno, incrementando su peso el sector servicios, el cual cobra cada vez más importancia en la vida económica del país y de la ciudad.

Sin embargo, el sector servicios aún no alcanza el grado de madurez para cubrir las necesidades de la economía metropolitana en materia de empleo. El sector servicios aún mantiene un ritmo de crecimiento menor en cuanto a la generación de empleo y es insuficiente para absorber las pérdidas de otros sectores.⁸

La ciudad tiene un doble reto: por un lado, ser competitiva a partir de su sistema económico, el cual comprende el conjunto de actividades productivas que sustentan su vida económica, incluyendo las acciones de producción, circulación y consumo de bienes y servicios que realizan cotidianamente los habitantes de la urbe. Por otro, enfrentar los retos de la globalización si se desea evitar que ésta siga un curso selectivo y no competitivo; es decir, de segregación más que de integración.

Parte esencial de su sistema económico lo constituyen las actividades generadoras de bienes y servicios colectivos, suministrados por el Estado o por el sector privado, que sustentan el funcionamiento de la ciudad, tales como transporte, seguridad, servicios de agua y drenaje, electricidad etcétera.

⁸ RETOS Y PROPUESTAS: CIUDAD DE MEXICO, Fundación mexicana cambio XXI, pp. 20-24, 1994.

PRODUCTO INTERNO BRUTO DEL DISTRITO FEDERAL EN EL TOTAL NACIONAL POR GRAN DIVISION, 1970-1993.

(Participación porcentual)

Gran división	1970	1975	1980	1985	1988	1992	1993
Agropecuario, silvicultura, caza y pesca	0.6	0.8	0.7	0.5	0.3	0.5	0.5
Minería	3.6	3.5	2.6	1.2	1.8	2.6	3.7
Industria manufacturera	32.2	29.8	29.5	24.7	23.4	24.6	25.8
Construcción	24.7	18.9	21.4	23.1	22.8	18.9	27.7
Electricidad	18.3	18.9	14.9	12.5	11.1	10.0	9.8
Comercio, restaurantes y hoteles	33.3	29.7	27.6	18.3	19.4	22.1	22.7
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	32.9	32.4	30.7	25.9	27.9	26.5	27.0
Servicios financieros, seguros y bienes inmuebles	25.2	25.8	26.7	30.1	31.3	18.1	27.8
Servicios comunales, sociales y personales	40.4	39.1	36.9	32.5	31.0	30.8	33.2
Producto Interno Bruto Total Nacional	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Distrito Federal	27.6	26.1	25.2	21.0	21.4	21.5	24.1
Resto del País	72.4	73.9	74.8	79.0	78.6	78.5	75.9

FUENTE: INEGI. Sistema de Cuentas Nacionales de México. PIB por Entidad Federativa 1993. México, 1994

Este sistema articulador que provee una base material que permite el funcionamiento de la ciudad y que a su vez es fuente generadora de los recursos que sostienen a la urbe y también es origen del bienestar y promotor de las expectativas económicas, individuales y colectivas, define la vocación económica de la ciudad, la cual a su vez marca y define las pautas y naturaleza del crecimiento metropolitano. De este perfil productivo se desprende el impacto en el entorno ambiental, el uso de los espacios físicos, la estructura y calidad de la población, influyendo además en las interacciones sociales y políticas de sus habitantes.

Las actividades económicas de la ciudad han influido en el sistema de organización del espacio urbano, usos y destinos del suelo, generando consecuentes diferencias entre el interés particular y colectivo.

En la actualidad, a nivel nacional la ciudad de México es la entidad que menos rezagos presenta en cuanto a infraestructura productiva urbana se refiere, lo cual le ha permitido consagrarse como un espacio atractivo para el desarrollo económico y social de sus habitantes. Sin embargo, un sector importante de la población todavía no tiene acceso a los servicios urbanos básicos.

Es importante señalar que la ciudad de México y su zona metropolitana constituyen el núcleo de población y actividad económica más importante del país. Casi un 34% del PIB nacional se genera tanto en el D.F. como en los 28 municipios conurbados contiguos a este. Por tal motivo, su desarrollo y contribución, a pesar de los pronósticos un tanto indefinidos en el futuro de este espacio económico es importante para la economía en su conjunto y para el bienestar de la quinta parte de la población del país. Aunque cabe señalar que la mayor parte del PIB que es generado por la totalidad de la zona metropolitana corresponde un 24.1% al Distrito Federal y el restante 10% al Estado de México, para 1993.⁹

⁹ INEGI. Sistema de Cuentas Nacionales de México, PIB por Entidad Federativa, 1993.

Para fines de la investigación se pretende sólo destacar la importancia económica del Distrito Federal (que por decreto de ley es la ciudad de México) a partir del esquema de cambio estructural, para relacionar a nuestro espacio de estudio, el proyecto Santa Fe, D.F., con el nuevo modelo de ciudad dentro del conjunto de la actividad económica.

B. Algunos indicadores macroeconómicos

Anteriormente se destacó cómo la participación del PIB generado por el D.F. había observado dos periodos cíclicos en su fase productiva: uno decreciente entre 1970-1985 y otro estable que iba del periodo de 1986-1992; sin embargo, es necesario mencionar que su crecimiento ha mostrado una variabilidad mucho mayor, ya que las medidas de política económica han incidido con mayor fuerza y celeridad en este espacio que en el resto del país, debido a la concentración de actividades y empresas que reaccionan, en una u otra medida, con mayor rapidez que el promedio de la economía a estos cambios.

Haciendo un seguimiento del PIB del D.F., la mayor parte de éste proviene de los servicios comerciales, sociales y personales (27.4%), le sigue el sector comercio, restaurantes y hoteles (24.6%) y, finalmente, la industria manufacturera (24.2%), lo que indica que el proceso de terciarización de la economía, y sobre todo la economía del D.F., ha evolucionado considerablemente. En conjunto, estos tres sectores absorben el 76.2% del PIB de la ciudad de México. Para el país en su conjunto, dicho porcentaje es de 69.6%.

En otros sectores de servicios, como transporte, almacenamiento, comunicaciones y servicios financieros, seguros y bienes inmuebles, la participación correspondiente al D.F. también es sustancialmente más elevada que la del país.

La composición del PIB del D.F. es importante, ya que los sectores de mayor crecimiento a nivel nacional a partir de 1986, cuando se acentuaron las transformaciones estructurales de la economía, han sido electricidad, transporte, algunas manufacturas y servicios financieros.

El comportamiento del PIB descrito arriba respondió, como ya se mencionó, por un lado, a la política económica instrumentada durante la última parte de los setenta denominado "desarrollo compartido", que favoreció más al interior de la República que al propio D.F. y, por otro, al cambio estructural registrado a partir de 1986, que afectó en mayor medida a la industria del D.F.

No es objeto de este capítulo hacer un análisis detallado de cada sector económico del D.F.; sólo se trata de conducir la investigación destacando los aspectos más relevantes de la ciudad y su entorno macroespacial, así como su futuro económico de metrópoli, a partir de una nueva distribución de los capitales en un contexto urbano de apertura.

Por ejemplo, la contribución del PIB generado por el D.F. en los rubros de servicios financieros, seguros y bienes inmuebles, a experimentado variaciones en su participación dentro del total nacional de un 25.2% en 1970 a 27.8% en 1993. Esto puede interpretarse de dos maneras: 1) que la ciudad de México y su zona metropolitana han tendido a especializarse de manera natural en las actividades antes mencionadas y, 2) que hay una pérdida de competitividad en otras ramas. Sin embargo, la contribución del D.F. a la economía nacional sigue siendo elevada en diversos sectores para 1993; destacando entre otros los servicios comunales, sociales y personales (33.15%), transporte, almacenamiento y comunicaciones (26.97%), industria manufacturera (25.8%) y construcción (27.72%).

De las manufacturas, aunque con tendencia decreciente, la participación del D.F. sigue siendo sustancial. En 1988, del total de establecimientos manufactureros del país, 16% se ubicaron en el D.F., en comparación con 30% en 1965. Para 1993

destacan aquellos dedicados a la manufactura del papel, imprenta y editoriales (30.6%), química, caucho y plástico (25.4%), otras manufacturas (13.6%) e industria metálica básica (12.8%); para ninguna rama aumentó la participación (ver continuación cuadro anexo).

El mayor número de establecimientos en la zona metropolitana de la ciudad de México corresponde al comercio, en particular, al menudeo. Sin embargo, la industria manufacturera continúa siendo de la mayor trascendencia para el D.F.

La industria manufacturera, de la construcción y el comercio al mayoreo, obtienen en promedio ingresos anuales entre 3 y 7 millones de nuevos pesos (mdnp) de 1988, generando un valor agregado de entre 16.7% y 38.5% del ingreso total. Sin embargo, cabe destacar que en esos mismos sectores los indicadores mencionados son significativamente mayores al promedio nacional.

Tras lo anterior puede decirse que todo apunta a una pérdida de dinamismo de las economías del D.F., dentro del conjunto de la economía del país.

Pero a pesar de la dinámica de retroceso que experimenta la economía del D.F., así como de la emigración de la planta productiva industrial de la ZMCM, y en especial del D.F. hacia el centro y norte del país y, una concentración relativa de servicios en el D.F., éste sigue constituyéndose en uno de los principales mercados del país.

Por lo anterior, se pueden observar tres tendencias básicas de comportamiento a partir de una relativa pérdida de dinamismo en la actividad económica de la ciudad de México:

1. Una dinámica de crecimiento más intensa en el norte del país, en particular en la frontera,

PIB de la Industria Manufacturera del Distrito Federal con respecto al Total Nacional 1970-1993
Participación Porcentual

	1970	1975	1980	1985	1988	1993
Industria Manufacturera	32.2	29.8	29.5	24.7	23.4	25.8
1. Alimentos, bebidas y tabaco	23.5	22.0	22.2	19.1	18.2	21.7
2. Textiles, prendas de vestir e industria del cuero	33.7	29.9	31.2	25.2	24.6	30.1
3. Industria de la madera	23.6	21.4	20.5	19.3	18.0	21.3
4. Productos de papel, imprentas y editoriales	45.7	44.7	44.7	38.3	38.2	43.0
5. Sustancias químicas, derivados del petróleo	44.1	40.9	35.5	33.6	29.0	34.5
6. Productos de minerales no metálicos	18.7	18.5	16.1	12.5	12.1	11.0
7. Industrias metálicas básicas	15.6	15.7	15.0	17.1	17.9	14.6
8. Productos metálicos, maquinaria y equipo	37.5	34.2	33.8	25.5	23.8	25.0
9. Otras industrias manufactureras	57.3	53.8	55.2	43.0	42.0	38.1

FUENTE: INEGI. Sistema de Cuentas Nacionales de México. PIB por Entidad Federativa, 1993

Participación de los establecimientos de la Industria Manufacturera en el Distrito Federal con respecto al Total del País, 1965-1993

	1965	1970	1975	1985	1988	1993
Industria Manufacturera	30.1	24.7	25.0	18.9	15.9	10.6
1. Alimentos, bebidas y tabaco	14.9	13.1	14.3	15.5	13.3	8.7
2. Textiles, prendas de vestir e industria del cuero	41.4	39.2	40.2	22.5	21.8	10.2
3. Industria de la madera	33.0	28.7	31.9	18.2	10.4	7.0
4. Productos de papel, imprentas y editoriales	60.5	55.8	53.7	38.5	37.3	30.8
5. Sustancias químicas, derivados del petróleo	43.0	38.8	46.2	35.6	31.6	25.4
6. Productos de minerales no metálicos	18.3	9.5	7.9	6.1	3.9	2.5
7. Industrias metálicas básicas	41.1	36.7	34.3	25.5	27.0	12.8
8. Productos metálicos, maquinaria y equipo	36.0	41.2	37.7	18.6	18.6	12.2
9. Otras industrias manufactureras	48.1	48.3	53.0	38.0	34.4	13.6

FUENTE: Censos Industriales de 1965 a 1993. INEGI

2. Una emigración de la planta industrial de la ZMCM (en especial del D.F.) hacia el centro y norte del país y

3. Una concentración relativa de servicios en el D.F.¹⁰

En particular, la emigración de la planta productiva industrial de la ZMCM responde en especial al encarecimiento, real o esperado, de algunos insumos en esta zona, por ejemplo: agua, suelo, así como a regulaciones más estrictas en materia de impacto ecológico.

Por lo que toca al punto tercero, surge la cuestión de en qué medida debe de actuarse para poder inducir un reemplazo en el D.F. y su zona metropolitana, de la industria que emigra, por otras actividades alternativas que sean capaces de insertar a la ciudad de México en ese nuevo contexto de economía global.

En la actualidad, la ciudad de México presenta necesidades económicas y limitaciones en cuanto a la generación de recursos. Sin embargo, existen ramas las cuales a partir del cambio estructural presentan mejores perspectivas de desenvolvimiento en el entorno productivo del D.F. y dentro de su sistema económico.

Para esto, dichas actividades buscarían integrarse y tener respuesta al cambio estructural observado por la economía mexicana a partir de 1987. Se trata de ubicar en el D.F. aquellas actividades que durante 1987-1993, periodo del cambio estructural, evolucionaron favorablemente en el comportamiento de la actividad económica en su conjunto, a la evolución del consumo del gobierno, al desempeño de la inversión pública y privada, a los movimientos de la "tasa de interés real" y a las variaciones del "tipo de cambio" real.

¹⁰ En 1991, en el Distrito Federal se concentraban 832 sucursales bancarias, lo que representaba un 20% del total y, el crédito vigente para la ciudad de México alcanzaba casi un 50 % del total del país. Asimismo, 39 de las 52 arrendadoras financieras tienen sus oficinas centrales aquí y en conjunto controlan el 95% de la cartera de arrendamiento a nivel nacional. También se ubican en la metrópoli 56 de las 75 empresas de factoraje. Ballinas, Víctor y Urrutia, Alonso, "Aporta el Distrito Federal casi el 36 % del Producto Nacional Bruto", en La Jornada, 9 de marzo, 1993.

Sin embargo, la clasificación de las ramas de acuerdo con su respuesta al cambio estructural no es suficiente para garantizar su desenvolvimiento dentro de la ciudad.

Algunas ramas que destacan por generar empleo calificado como proporción del empleo total son: servicios en especial, servicios comunales, sociales y personales, así como servicios financieros y alquiler de vivienda. Precisamente son esos sectores los de mayor crecimiento relativo durante la última década en la ciudad de México.

Lo anterior será importante considerarlo por la orientación exportadora que deberá mantener esta ciudad. Además en los próximos años uno de los componentes de la demanda agregada que se caracterizará por ser motor de crecimiento de la economía en su conjunto (en especial del D.F.) serán las exportaciones no petroleras, con lo cual se pretende generar empleos y propiciar un balance favorable del sector externo.

Para concluir este apartado es necesario hacer algunas observaciones concernientes al sistema económico que envuelve a la ciudad y que a partir de los procesos de reestructuración y refuncionalización del espacio enfrentará sin lugar a dudas el reto de la competencia dentro de las nuevas pautas mundiales.

Las pérdidas absolutas del sector manufacturero y la expansión del sector servicios son importantes para medir los cambios que experimenta la economía del D.F. Sin embargo, a pesar de la importancia que tiene este espacio desde un punto de vista estrictamente económico, en la actualidad no se asegura el crecimiento sostenido de dicha metrópoli.

Las nuevas oportunidades que se abren para el país en materia de exportaciones, atracción de inversiones e introducción de nuevas tecnologías, son aplicables para la ciudad de México, pero no hay que olvidar que dentro del nuevo esquema económico se han generado pérdidas.

Se toma como punto de partida el conjunto del sistema económico de la ciudad para exponer desde esta perspectiva una problemática en los siguientes capítulos que emana del actual ritmo de producción y concentración del capital dentro del proceso de reestructuración de la base económica de la ciudad.

El caso de estudio, es reflejo de un proceso de reestructuración de la base económica que ha enfrentado la ciudad durante la última década, plasmándose en grandes transformaciones espaciales impulsadas por procesos modernizadores de renovación urbana acelerada.

Desde la década de los ochenta tales renovaciones han sido fiel reflejo de un interés directo de la inversión privada sobre el espacio, apoyándose en políticas gubernamentales urbanas específicas a partir de acuerdos y negociaciones entre el sector público y privado.

C. La ciudad como espacio de reproducción del capital

Para hablar de una reproducción del capital en la ciudad es necesario destacar la creciente importancia de dicho espacio en el ámbito económico mundial como sistema técnico y organizativo fundamental, en la medida en que la productividad y la competencia de empresas y economías regionales y nacionales dependen cada vez más de la generación y tratamiento de la información. Son las grandes ciudades las que, con su concentración y articulación de actividades direccionales, de empresas innovadoras y sistemas de gestión de decisión y producción de conocimientos, se constituyen en los nudos determinantes del nuevo modelo de crecimiento.

En el apartado anterior se buscó destacar la importancia de la ciudad de México desde una perspectiva de sus actividades económicas, pero dicha importancia al parecer ha perdido dinamismo en comparación con otras regiones del país, de conformidad con las tendencias mencionadas en dicho apartado.

Específicamente puede señalarse que la tendencia a la expansión de los servicios no parece suficiente para contrarrestar el efecto de la emigración de la industria sobre el empleo, surgiendo una cuestión, esto es, en qué medida debe de actuarse para inducir un reemplazo en el D.F. de la industria que emigra, por otro tipo de actividades.

El proyecto Santa Fe tal vez, al ser reflejo o expresión de ese cambio estructural sobre la economía del país, busca incentivar un nuevo tipo de actividades en la ciudad que respondan a las exigencias de ese esquema de integración con la economía mundial y en las cuales la ciudad de México comienza a destacar, como son servicios financieros y comunicaciones.

La reproducción del capital podría ubicarse bajo este último eje. Esto es, la ciudad de México, al haber transitado de un esquema de acumulación (del intervencionismo estatal al nuevo paradigma neoliberal) a otro modernista busca en su espacio, integrarse como una "ciudad global" en el actual contexto mundial.

Las funciones de las ciudades que han logrado integrarse y articularse exitosamente en el engranaje de la economía mundial, como Nueva York, Londres o Tokio, ya no son como en el pasado; es decir, aquellas que concentraban el comercio y la banca. Estas "ciudades globales" han logrado integrarse como "puntos de control altamente concentrados de una nueva economía mundial en donde la manufactura ha sido desplazada y descentralizada, con una internacionalización de los mercados de capital, transformándose en centros financieros, gerenciales y de servicios globales".¹¹ Ahora sus tareas giran alrededor de cuatro nuevos ejes:

- Como puntos de control y de mando altamente concentrados en la organización de la economía mundial;

¹¹ Saskia Sassen. *The Global City*. Princeton University Press, Princeton, New Jersey, 1991. Citado en Manuel Peró, "Las ciudades mexicanas: Plataforma estratégica para el desarrollo nacional", *op. cit.*, p. 9

- Como locaciones clave para las finanzas y para las empresas de servicios especializados que han reemplazado a la manufactura como los sectores económicos dominantes;
- Como lugares de producción (incluyendo la producción de innovaciones de las industrias de punta) y
- Como mercados para los productos e innovaciones productivas.

Desde ese punto de vista es probable que las grandes ciudades, en particular la ciudad de México, continúen creciendo en términos absolutos, aunque disminuyan en términos relativos y concentren una parte importante de la población y de las actividades económicas del país puesto que:

"... ni la pérdida poblacional ni la desindustrialización suponen necesariamente un debilitamiento de las relaciones de control; por el contrario, si ambas son sustituidas por una población altamente calificada y por actividades financieras de alta gestión, el control puede ser aún más intenso y efectivo".¹²

Claro es que como consecuencia de múltiples factores, tales como diseconomías de escala que afectan al aparato productivo, el proceso de desindustrialización, el cierre de oportunidades, desempleo, subempleo, deterioro ambiental y de la calidad de vida, sólo por mencionar algunos, esta metrópoli ha mostrado una pérdida de dinamismo en su inercia de crecimiento.

Sin embargo, si se observan los datos del cuadro 1, puede decirse que a pesar de que muchas ciudades fronterizas ganan importancia en el contexto de la economía nacional, su proceso de maduración es a futuro y la ciudad de México difícilmente se

¹² *Ibid.*, p. 17.

CUADRO 1

**DISTRIBUCION DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO POR MACRO-REGION
EN LA REPUBLICA MEXICANA, 1970-1993.**

(participación porcentual)

MACRO-REGION	1970	1975	1980	1985	1988	1993
TOTAL NACIONAL	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
NOROESTE	8.7	8.1	7.2	7.6	8.0	7.8
NORTE CENTRO	4.8	4.6	4.1	4.4	4.6	4.1
NORESTE	11.9	11.8	11.5	11.5	12.1	11.8
CENTRO NORTE Y OCCIDENTE	17.5	17.2	16.1	16.8	17.5	17.2
CENTRO	44.7	45.3	45.1	41.7	42.6	45.0
D.F.	27.6	26.1	25.2	21.0	21.4	24.1
Guerrero	1.7	1.8	1.7	1.7	1.9	2.0
Hidalgo	1.3	1.4	1.5	1.5	1.7	1.6
México	8.6	10.3	11.0	11.1	11.4	10.5
Morelos	1.1	1.1	1.1	1.2	1.3	1.6
Puebla	3.2	3.2	3.2	3.3	3.1	3.2
Querétaro	0.8	0.9	1.0	1.3	1.3	1.4
Tlaxcala	0.4	0.5	0.5	0.6	0.6	0.6
GOLFO	7.7	7.7	9.8	8.4	7.5	6.4
PACIFICO SUR	3.1	3.2	4.1	4.1	3.7	3.5
PENINSULA DE YUCATAN	1.7	2.2	2.1	5.6	4.1	4.2

Cuadro elaborado con base en INEGI, Sistema de Cuentas Nacionales de México, Producto Interno Bruto por Entidad Federativa, 1993.

verá desplazada por estas ciudades, por tener un importante grado de integración con la economía del país, dada su primacía dentro del sistema de ciudades nacionales, así como de zonas metropolitanas.¹³

Si bien la ciudad de México se ha constituido como una palanca que ha potenciado la acumulación del capital en su contribución al resto del país por las actividades que alberga, dicha acumulación ha emanado de su utilización capitalista que interactúa con el resto de la economía mundial. El tipo de acumulación que ésta ha propiciado se ha desarrollado conjuntamente con su proceso de urbanización, dependiendo e interrelacionándose el uno con el otro.¹⁴

La urbanización que ha experimentado el D.F. desde los años cuarenta y la ocupación de su territorio ha emanado básicamente de decisiones individuales, tomadas a partir de los objetivos de la renta urbana. Por tal motivo, la ocupación de su territorio, que ha pasado a depender de este tipo de decisiones, también ha provocado que el crecimiento desequilibrado inter e intra industrial se plasme en el espacio, generando desigualdades en la estructura y organización urbanas.

Así, la ciudad de México no sólo ha jugado un papel importante en la reproducción y acumulación del capital nacional, sino que en la actualidad ésta sigue experimentando cambios que en mucho tienen que ver con la internacionalización de los mercados y los cambios en la gestión del uso del suelo.

La ciudad de México ha experimentado una serie de cambios en su organización físico-espacial, así como en su estructura social y económica: la reiteración del carácter

¹³ Sánchez Almanza, Adolfo. "Crecimiento y perspectivas de las ciudades de México 1910-2020". En Las grandes ciudades de México en el marco actual del ajuste estructural. UNAM, Instituto de Investigaciones Económicas, 1992.

¹⁴ Estadísticamente, México es la 14a. economía del mundo; la ciudad de México corresponde a la 35a. economía, mayor que 189 de los 204 países. La economía de la ciudad es casi igual a la de toda Argentina. Genera también más del doble del total de la producción que genera toda Centroamérica (30 billones de dólares), la ciudad de México genera 64 billones de dólares de los 176 billones que genera el país. LA CIUDAD DE MÉXICO EN CIFRAS. Departamento del Distrito Federal.

excluyente-clasista y segregativo de las formas de urbanización y de las políticas urbanas; la acumulación histórica de necesidades no satisfechas de vivienda; servicios y equipamientos para las mayorías urbanas. Precisamente en el momento en que las condiciones de explotación y reproducción de la fuerza de trabajo colocan en un primer lugar las condiciones de vida del trabajador, hacen emerger para estos años diversas contradicciones urbanas latentes dificultando su conducción y mediatización por parte del Estado.

En la década de los años setenta se intensifican los procesos de reorganización espacial y funcional dentro del D.F., dándose un fuerte crecimiento de los municipios conurbados. Con esto, las políticas urbanas sufren grandes transformaciones.

Asimismo, continúa la descentralización comercial, habitacional e industrial. En el centro de la ciudad se concentran los servicios de alta y media especialización, así como las funciones administrativas y financieras. Sin embargo, el centro de la ciudad, por la problemática que se circunscribe en torno a su dinámica, empieza a dejar de cumplir ciertas expectativas en la reproducción del capital.

Por tal motivo, si en los años setenta lo que se pretendía era transformar la estructura urbana para que ésta permitiese adecuar la ciudad a los requerimientos que el capital monopolista imponía ante su necesidad de profundizar y ampliar su desarrollo intensivo, para que respondiera a las necesidades de producción y circulación de los capitales más concentrados, principalmente el financiero, en años recientes se asiste a una dinámica que continúa con lo que se ha dado en llamar "refuncionalización urbana", siendo imperativo para esta acción:

- a) La regularización en la tenencia de la tierra para habilitar zonas de la ciudad para que el capital tenga condiciones de rentabilidad en sus inversiones. En dicho punto bien encaja nuestro espacio de estudio.**

- b) El impulso a inversiones en infraestructura para alcanzar una utilización más productiva en ciertos espacios de la ciudad de México.
- c) Controlar la inmigración al D.F. mediante el desalojo y represión a las invasiones, así como acciones contra algunos fraccionadores clandestinos.
- d) Readaptación del centro histórico mediante la realización de grandes obras que persiguen la recuperación de la identidad histórica de la ciudad y paralelamente la refuncionalización de esta gran área.

El proyecto Santa Fe, puede insertarse en todo esto a partir del conjunto de políticas urbanas que han puesto en el centro de su atención la refuncionalización de la ciudad, manteniendo su intencionalidad de responder no específicamente a los grandes problemas y desequilibrios regionales del D.F., sino más bien tendientes a beneficiar fundamentalmente a los intereses del gran capital "en una ciudad que el gobierno diseña para el año 2000, con bastante ayuda del capital inmobiliario".¹⁵

i) La nueva zonificación del capital en la ciudad de México

El propósito de este apartado es destacar cómo ha evolucionado la ciudad de México en su actual ritmo de urbanización durante los últimos años, poniendo énfasis en sus políticas sobre varias zonas específicas de la ciudad, debido a la dinámica del mercado inmobiliario que se ha venido ajustando a las actuales circunstancias. La nueva zonificación responde a una evolución de las cualidades económicas del uso del suelo urbano como un bien escaso e irreproducible.

Este cambio ocurrido se puede constatar a partir del surgimiento de grandes proyectos de renovación y modernización urbana a cargo de promotores inmobiliarios, y

¹⁵ Monjarés Moreno, Jorge. Entrevista realizada al coordinador general de Reordenación Urbana y Vivienda del DDF Jorge Gamboa de Buen. "Que la ciudad valga más". *Expansión*. México, D.F., abril 14 de 1993.

consisten fundamentalmente en el establecimiento de grandes centros comerciales para el mercado medio y alto, sobretodo al sur y poniente de la ciudad. Ejemplos ilustrativos son el Centro Coyoacán, Galerías Insurgentes, Perisur, Pabellón Altavista, World Trade Center, la Torre Insurgentes y el Centro Santa Fe.

Este aprovechamiento del espacio urbano corresponde, entre otros factores, al tipo de crecimiento urbano que ha implicado entre otras cosas, como ya se mencionó, una declinación de buena parte de las actividades del área central, así como también a una extensión y expansión de las mismas, pero en el área periférica.

Uno de los objetivos dentro de la investigación, que consiste en analizar cómo el ritmo de crecimiento de la ciudad de México ha implicado transformaciones y aprovechamiento del espacio dentro de las pautas actuales de valorización del uso del suelo, guarda una estrecha relación con la nueva zonificación y distribución de los capitales. Esto es, se trata de refuncionalizar no sólo al espacio, sino al capital, a partir de cambios en el ritmo de nuevas actividades tales como servicios ó comercio.

"Los servicios centralizados tienden a segregarse en ciertos lugares; esto suele ocurrir a intervalos bastante regulares en los distritos residenciales de la zona media y en menor medida y regularidad en las zonas periféricas o suburbanas. Por ejemplo, las tiendas del distrito central (ciudad central) han mostrado una clara tendencia a desplazarse hacia los distritos residenciales de las clases de altos ingresos, en tanto que las tiendas populares no sólo se han distribuido en calles separadas, sino que se agrupan cada vez más".¹⁶

Asimismo, la ubicación y tamaño de estas instituciones de servicios dependen de la densidad de la población, el carácter social y el estándar de las áreas a las cuales sirven.

¹⁶ Corona Rentería, Alfonso. "Los centros comerciales en el Area Urbana". En La Economía Urbana, Ciudades y Regiones Mexicanas. Instituto de Investigaciones Económicas. UNAM, 1974, p. 107.

En la reciente década puede apreciarse cómo la función del distrito central ha cambiado considerablemente; es decir, la zonificación responde a la creación de estos nuevos centros, que se han ubicado en lugares estratégicos dentro de zonas residenciales, absorbiendo en forma creciente las ventas que antes se hacían en el distrito central.¹⁷

Esta zonificación del capital induce a un conjunto de actividades estrechamente ligadas a los consumos finales de las familias, ante lo cual se podría decir que los efectos de la saturación en las partes centrales y el aumento obligado en los costos de instalación han obligado a un desplazamiento relativo de las ubicaciones de las empresas.

Cada nueva zona de poblamiento induce efectos de aglomeración y las zonas residenciales, al igual que su expansión, inducen a actividades de servicios y comercios locales necesarias para su aprovechamiento. En este caso las macrodecisiones públicas han consistido en programas de instalación de infraestructura y sucursales, mientras que las macrodecisiones privadas se han orientado o ligado a las dimensiones de los nuevos

¹⁷ Algunos de estos nuevos centros de servicios se ubican en lugares tales como Perinorte (Metropol), Interomas (Metrodome), Perisur (Metrostar), Bosques de las Lomas, Santa Fe, Paseo de la Reforma (Torre Reforma, Ritz Carlton), World Trade Center México, Centro Insurgentes. "Que la ciudad valga más" Expansión, abril-14-1993/

Otros corredores comerciales importantes de la ciudad de México como Presidente Masaryk o Insurgentes y centros comerciales exclusivos como Perisur, Polanco, Santa Fe y San Angel, se convierten en puntos clave donde algunas de las principales cadenas comerciales extranjeras han encontrado una opción de expansión en nuevos mercados para hacer crecer sus negocios. Por ejemplo Presidente Masaryk, sobre sus tres kilómetros de extensión que la conforman, alberga a algunos propietarios de boutiques de marcas internacionales como Hugo Boss, Mondí, Náutica y Giorgio Armani, así como de firmas restauranteras tales como Freedom, que están dispuestos a pagar hasta 30.00 ó 40.00 dólares al mes por uno de los 25,000 m² de espacio. Así en el corredor que va de viaducto a Liverpool Insurgentes, calificado por empresarios como la "milla de oro", la renta por local es de hasta 170,000.00 pesos.

Uno de los casos más destacados es el de Interomas, que luego de haber sido denominado "El Mail de México", se convierte ahora en un complejo de entretenimiento con pista de hielo, salas múltiples de exhibición con cintas cinematográficas. "Dolarizado el mercado de inmuebles comerciales". **EL FINANCIERO**, enero-23-1996/

En otros sitios de la periferia de la ciudad, en lugares como Huixquilucan, Estado de México, se desarrollan los magnocentros comerciales que se conectan ya con el macroproyecto Santa Fe. Además tales centros de servicios se encuentran enclavados en una extensa zona residencial.

En la zona de Tecamachalco se crean otro tipo de servicios para la gente de muy altos recursos, como lo es el Country Club. "Ofrecen macroproyectos urbanos en el D.F. a inversionistas extranjeros". **La Jornada**, marzo-10-1993.

establecimientos y de los mercados que crean su actividad, para el empleo y servicios "comunes".¹⁸

Por lo anterior cabe destacar que el conjunto de actividades de comercio y servicio que en un primer momento obtenían ventajas de localización central puesto que el centro era un lugar de atracción, de encuentro o de paso de una clientela específica por lo general dispersa en el área urbana, ha perdido importancia relativa por la declinación del papel atractivo ejercido por el centro, pero se ha compensado indiscriminadamente con la formación de centros de competencia, quizá más especializados y complementarios, como el proyecto Santa Fe.

Dichos centros han explotado economías de escala que han estado subordinadas a dos tipos de condicionantes:

- De una parte, la disponibilidad de un espacio extenso, costoso y dotado de una infraestructura que proporcione servicios especializados a sectores muy específicos.
- De otra, la disponibilidad de una red de transporte accesible que facilite la fluidez de la circulación, reduciendo así el costo de transporte.

La creación de grandes centros comerciales periféricos en la ciudad de México ha inducido cierto tipo de efectos sobre los alrededores inmediatos, los cuales tienden a transformarse en centros de negocios, de manera que el centro comercial puede considerarse como una locación muy dinámica.

En este sentido puede suponerse que la región urbana, en el curso de su expansión residencial, difunde la aparición de complejos centros de distribución y de

¹⁸ *Ibid.*, p.

servicios con un radio de influencia variable, que a su vez ha inducido a un conjunto de actividades tales como centros de negocios demasiado especializados.¹⁹

La ciudad de México viene experimentando desde hace algunos años un auge en el ramo de bienes raíces. Las nuevas construcciones se han aglomerado en distintos corredores básicos de espacios para oficinas y comercios. Por ejemplo, según la Asociación de Desarrollo Inmobiliario, en 1994 se construyeron 6.100.000 m², con una inversión total de 17,800 mdnp (más de 3,500 millones de dólares (USD)).

En tal periodo, el 88% de la construcción considerada en metros cuadrados y el 91% por lo que se refiere a la inversión, se ha concentrado en seis de las 15 delegaciones o distritos (en orden de importancia por volumen de construcción): Cuajimalpa, Alvaro Obregón, Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Cuauhtémoc y Tlalpan.

¹⁹ Un caso muy ilustrativo y específico puede apreciarse en la zona de estudio, en donde al norponiente de ésta, en la zona residencial conocida como Bosques de las Lomas, se ha construido una super torre empresarial "Arcos Bosques Corporativo" (un caso por demás representativo de esa arquitectura inmobiliaria modernista), entre cuyos inquilinos figuran algunas de las empresas más importantes a nivel mundial, como el Bankers Trust, Banque National de Paris, Dresdner Bank, First National Bank of Boston, Frigus Therme, Grupo DESC, Grupo Esteve, Grupo Financiero Caterpillar, ING Barings Grupo Financiero, Socié Générale.

Puede apreciarse que las funciones centrales de la ciudad ya no son asumidas forzadamente por el espacio central. Existe un sector moderno en la economía que se está relocalizando y comienza a destacar más en el manejo de la información que en el de bienes.

Comienzan a formarse nuevos núcleos cercanos a zonas residenciales nuevas y tradicionales, refuncionalizadas y dotadas de la mejor infraestructura inmobiliaria (como el caso que se señalaba líneas arriba) para destacar como centros financieros de punta en la ciudad.

Al parecer buscan aumentar su destino para usos de alta productividad, como centros financieros especializados, actividades turísticas, centros culturales etc. todo ello conectado con los circuitos de la economía mundial.

Puede decirse que el proyecto Santa Fe es por naturaleza un centro de distribución y de servicios muy especializados cuyas actividades, al parecer, se han proyectado sobre las áreas circunvecinas residenciales para convertirse en un importante centro de negocios, influenciado además por ubicarse en uno de los principales corredores exportadores del país: Lerma-Toluca-Naucaipan.

Sin embargo, debe de aclararse que la aparición de estos supercentros financieros en el área circunvecina al proyecto Santa fe puede ser producto de cuestiones tales como:

- i) La propia presión inmobiliaria que busca espacios disponibles para poder cubrir esa demanda de espacios para oficinas corporativas o espacios comerciales.
- ii) La internacionalización del capital inmobiliario, ya que a partir de la liberalización comercial han hecho su arbo al país importantes firmas inmobiliarias que buscan espacios ideales para capitalizar este tipo de inversiones especulativas.

Sin embargo, dado que la ciudad de México presta un soporte importante a transformaciones económicas estructurales, demográficas y regionales, además de las sociales, dicho soporte ya es insuficiente y su tendencia se ha modificado hacia una nueva forma de ordenamiento del territorio urbano, ordenamiento que nada tiene que ver con un desarrollo urbano equilibrado al servicio del interés general, por los umbrales de carácter territorial y estructural que ya se presentan.

Tras lo anterior el espacio se transforma, pero a la vez que esto sucede provoca distorsiones en los patrones del uso del suelo. Es decir, el suelo urbano y sus construcciones inmobiliarias tienden a convertirse en un factor altamente especulativo y en fuente primaria para la acumulación del capital en la ciudad.

Desde hace algunos años se ha generado un proceso de renovación urbana, en donde los nuevos usos que se comienzan a asignar a los diferentes sectores y las reglamentaciones que los acompañan excluyen la posibilidad de que los propietarios de menores recursos puedan reutilizar sus predios y, por tanto, que numerosos inquilinos permanezcan fuera de su lugar de origen (casos típicos: proyectos Santa Fe y Alameda).

Debe de quedar claro que las transformaciones que experimenta la ciudad a nivel territorial están profundamente relacionadas con los cambios ocurridos en el orden económico.

Existe a su vez una desigualdad en cuanto a la distribución de las inversiones realizadas a nivel estatal o local, lo cual ha provocado un fuerte proceso de segregación urbana y residencial, con la consecuente aparición de zonas fuertemente rezagadas dentro del proceso modernizador.

Algunos de los proyectos urbanos concentran una de las manifestaciones específicas bajo la cual el capital se empieza a reproducir en la ciudad; es decir, el capital inmobiliario, el cual expresa territorialmente las diferentes formas de acumulación

del ingreso al interior de la ciudad y de sus estratos sociales, factor que ha incidido en la distribución específica de las condiciones generales de la reproducción de la población.

Existe una tendencia dominante (hacia altas densidades y desparramamiento en la urbanización fuera de la ciudad central) que refleja la demanda por espacio urbano privado para ciertas funciones... ya sean macrocentros comerciales, departamentos de lujo, campos de golf privados etc., reforzando aún más la tendencia a la especulación del espacio por la vía del capital inmobiliario.

Las divisiones sociales entre residentes de la ciudad de México (perímetro central) y zonas más caras como el proyecto Santa Fe son cada vez más agudas. Estas divisiones son creadas por el modelo residencialista señalado por Alfonso Rentería en páginas anteriores.²⁰ En cuanto al espacio comercial, este resulta ser cada vez más sofisticado en las zonas de altos recursos en la ciudad, debido a las mismas exigencias del mercado inmobiliario que se alcanza a nivel mundial.

La zonificación responde a las actuales tendencias que ha tomado la nueva urbanización de la ciudad: una vía de sustitución de usos del suelo, siendo el proceso que actualmente opera en forma continua y permanente, originando se incremente el valor de los inmuebles exponencialmente.

²⁰ Este autor señala que "el crecimiento de éstas zonas residenciales suburbanas, de reciente creación y expansión en la ciudad de México, ha traído consigo la aparición de centros comerciales periféricos anclados en zonas de prestigio, donde se combinan hábitos de consumo con grandes volúmenes de ventas". Rentería, Alfonso: "Los centros comerciales..." op.cit., p. 108.

Recientemente ha surgido una nueva modalidad de centros comerciales en la ciudad de México: los *power center*, nombre con el que en Estados Unidos se conoce a los centros comerciales con tiendas de descuento, como K-Mart o Wal-Mart. Estas tiendas de descuento impulsan los nuevos centros comerciales.

La principal característica comercial que integra a un *Power center* es que está formado por tiendas de descuento que ofrecen surtido ilimitado de productos. Los principales miembros de los *power center* son tiendas tales como Wal-Mart, K-Mart, Sam's, Home Mart, Office Depot, Office Max, "estas últimas están comenzando a posicionarse en el mercado". La idea de este tipo de centros es aprovechar otros tipos de ancla, no sólo boutiques como ocurre con los *fashion malls* (Liverpool o El Palacio de Hierro), sino también tiendas de artículos de oficina, lugares de entretenimiento, comida rápida, bancos y cines. Rizo, Arantza. "El poder de los *power centers*", en *El Asesor Comercial*, vol. 1 núm 4, México, D.F., noviembre y diciembre de 1996, p. 3.

La nueva densidad en el uso del suelo está implicando una modernización a partir de una perspectiva territorial. Sin embargo, al parecer es una cuestión que va más allá de modernizar a las grandes metrópolis como la de México.

Las transformaciones espaciales impulsadas por procesos modernizadores de renovación urbana acelerada están relacionadas a cuestiones que tienen qué ver tanto con la distribución de los recursos urbanos, como con las formas de usos y apropiación de los espacios públicos, colectivos y privados, por parte de los actores sociales que participan en la producción, uso y consumo del espacio construido. Cuestiones que además demuestran los intereses tan contrapuestos entre la población que habita, usa y transforma el espacio.

Los procesos de transformación ocurridos en años recientes, que por una parte han modificado la imagen urbana de la ciudad de México, expresan su adecuación para articularse a la economía internacional y al nuevo tipo de mercado mundial, con otro tipo de exigencias. Cabe mencionar que en la reconstrucción y renovación urbana han actuado distintos factores como los principales impulsores del cambio.

Por una parte, el agotamiento y desgaste del modelo económico y sociopolítico vigente hasta los últimos años de la década de los setenta, caracterizado por un Estado benefactor y regulador que parecía no tener proyecto alternativo ante la crisis. Por otra, surge el Estado neoliberal y conservador que viene a instrumentar grandes cambios económicos, políticos, sociales, culturales e ideológicos, tanto en Gran Bretaña como en Estados Unidos.

En el caso de la ciudad de México la modernización y renovación urbana son parte de la revalorización del espacio que corresponde a un momento clave de la historia urbana que conduce a cambios sustanciales de la economía y su manejo, bajo la nueva ideología neoliberal, a partir del sexenio delamadridista.

En materia de política urbana se ha asistido a fuertes cambios que se asocian a un nuevo modelo de ciudad que se aleja progresivamente de su papel de centro de localización de la actividad económica, para constituirse en un centro financiero que trata de integrarse al nuevo orden mundial.

Otros indicadores, como la presencia de las empresas sede de los nuevos capitales en la ciudad de México (en el caso del sector inmobiliario; empresas tales como Fondo Opción, ICA-Reichman, Grupo Ciervo, DESC, Terrum etc.) son elementos que apuntan a la reorientación de la ciudad de México hacia un modelo diferente en cuanto a las actividades económicas que alberga.

Por una parte se está logrando la desconcentración, no solamente de la industria, sino de cierta parte de la población asociada a la actividad industrial. Pero por otra, se incrementa la centralización, al ser cada vez más evidente que la ciudad de México se perfila como centro de decisiones, el puesto de mando a partir del cual se orienta la política económica, dirigiéndose las relaciones de la economía mexicana con el resto de la economía capitalista mundial.

Al respecto, Castells ha observado la creciente segregación del espacio urbano de las ciudades capitalistas, marcadas por desigualdades crecientes entre zonas en las que habita un escaso 10% de la población insertada en el modelo dinámico, en las actividades formales, bien remuneradas, y el resto de la población cada vez en condiciones más adversas.²¹

La segregación en la ciudad hace pensar en una dualidad territorial cada vez más inminente que opera a partir de la formación de nuevos núcleos de actividad central, cercanos a zonas residenciales tradicionales, refuncionalizadas y dotadas de

²¹ Castells, Manuel. The Informational City, Information technology, economic restructuring and the urban-regional process. Basil Blackwell, Massachusetts (1990). Citado en Hiernaux, Daniel. Hacia la ciudad neoliberal? p. 38.

todos los servicios necesarios para sus óptimas operaciones: es el caso de Perisur, Polanco-Lomas, Bosques de las Lomas.

En torno a estos núcleos se articulan espacios de recreación y cultura, formación educativa de alto nivel, funciones estatales modernas, comercios y nuevos servicios.

Dichos centros funcionales, han sido apoyados totalmente por las políticas gubernamentales urbanas recientes, que han favorecido un tipo de segregación socioeconómica en la ciudad, muy particular en cuanto a la distribución y concentración del ingreso. Se les ha dotado de servicios privilegiados y se ha vigilado que no interfieran en ellos áreas informales.

No cabe duda que no se puede hablar de zonificación sin destacar su lado oscuro: la segregación social, económica y finalmente territorial. La ciudad de México se ha constituido progresivamente en una ciudad dual, en el sentido de que su estructura urbanizada muestra una dicotomía cada vez más creciente, pero integral.

Así pues, se perfila un nuevo modelo de ciudad capital, que reúne dos circuitos de la economía: el circuito formal o superior y el circuito inferior estrechamente relacionado con la informalidad. Castells habla acerca de la constitución de una ciudad dual, separada en dos esferas, con escasa permeabilidad entre ambas. Los sectores o circuitos que se desarrollan en la economía urbana no son sólo analizados por el tipo de actividad (moderna, altamente remunerada, integrada a la economía mundial etc.), sino que también se analizan en función de los patrones culturales de sus integrantes (internacionalización de la cultura), además desde la existencia de espacios urbanos específicos, calificables, por ejemplo, por su aislamiento parcial, su alta calidad inmobiliaria, sus elevadísimos precios y la disponibilidad de servicios urbanos y equipamientos diversos a distancias cortas o perfectamente comunicados.

La ciudad ha visto cambiar su fisonomía por la renovación y densificación de la arquitectura, lo que supone entre otras cosas pérdida de valores culturales, ambientales

y cambios en la gestión de la utilización de los usos del suelo. En la dura competencia económica que se establece por medio de la especulación del suelo, los usos menos lucrativos van siendo expulsados hacia posiciones que resultan menos apetitosas por su menor centralidad.²²

Sin embargo, una observación que se podría hacer al argumento anterior radica en el hecho de que en la actualidad, por ejemplo, en el caso de la ciudad de México ya no es sólo el centro el cual tiende a experimentar cambios en la organización y composición de su espacio, es decir, del centro están saliendo no necesariamente las actividades menos lucrativas en cuanto a usos del suelo se refiere.

Por el contrario, se están trasladando las actividades de los usos económicos del suelo que, por el tipo de crecimiento económico que está experimentando la ciudad de México, empezaron a gestarse en el centro de la ciudad. Estos usos del suelo se están residencializando hacia la periferia del centro, pero con otras características, marcadas bajo el estigma de la ciudad moderna.

En la actualidad las actividades de la ciudad central se desplazan hacia las zonas residenciales, dando por resultado una dispersión ya no de tipo poblacional, sino de usos del suelo y que manifiestan entre otras cosas un carácter de lujo, restringido a los nuevos espacios urbanos dentro de la ciudad y que entre otras cosas son imposibles de generalizar. Como menciona Fernando De Terán "es posible que el desequilibrio económico mundial permita en algunos países la continuidad de esta tendencia dispersora, pero claro está que esto no será una forma de urbanización general esperada".²³

Actualmente una parte de la futura urbanización en el caso de la ciudad se ha ido desarrollando con niveles de infraestructura de primer mundo, dotada de servicios de

²² De Terán, Fernando. El problema urbano. Ediciones Salvat, España, 1985.

²³ *Ibid.*, p. 31.

primera calidad, anticipando entre otras cosas un modelo contrastante de ciudad (la ciudad dual, de la cual habla Castells) en cuanto a su ritmo de urbanización de alta calidad que parte de otra configuración urbana, apoyada en transformaciones espaciales a partir de una sociedad capitalista contemporánea, que imprime características especiales a la organización del espacio, sin olvidar parte importante de los procesos sociales que también imprimen otro tipo de características a la organización del espacio urbano.

Para concluir este apartado, puede decirse que la nueva organización del espacio está determinada en mucho por la sociedad, por las relaciones sociales generadas en ésta, por la incorporación y acumulación de capital, trabajo, tecnología y cultura en un territorio que experimenta cambios constantes y contrastantes.

ii Contradicciones entre la actual trayectoria de urbanización y la política de desarrollo urbano en la ciudad de México

En este apartado se trata de destacar cómo el actual ritmo de urbanización que desarrolla la ciudad de México plantea objetivos contrarios a las políticas de planificación del territorio implementadas desde el sexenio de Miguel de la Madrid Hurtado. Se toma como punto de partida este sexenio porque fue durante este periodo cuando se llevó a un mayor nivel de precisión la estructura legal integral que fundamentaría jurídicamente toda práctica de planificación en México bajo la rectoría del Estado.

Uno de los objetivos en este punto será tratar de insertar el espacio de estudio en este movimiento contradictorio de políticas oficiales en cuanto a la densificación de usos del suelo urbano, dando por resultado un paradigma modernista que transforma y revoluciona la estructura del espacio, favoreciendo un auge inusitado de capital inmobiliario, tanto en las zonas céntricas de la ciudad (en muchos casos apoyado por las políticas oficiales, tendientes a reconquistar el centro, para funciones de servicios, finanzas y recreación) como en su periferia; caso concreto el proyecto Santa Fe.

Este punto se apoya en primer lugar en un documento que expone lo que debió de haber sido el actual modelo de ciudad. Este documento, formulado durante el sexenio delamadridista, es el Programa de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del DDF, ciudad de México: 2010 (PRUPE, 1984-1985). Dicho Programa, entre muchos otros aspectos, presentaba un esquema claro y congruente de ciudad a través de la reordenación del crecimiento y recuperación del equilibrio ecológico, regularizando el desarrollo urbano.

Cabe mencionar que este programa, entre otras cosas, proponía un modelo integral para la ciudad de México hacia el año 2000, planteando una reestructuración administrativa del Distrito Federal en sectores rurales y sectores urbanos, así como una refuncionalización del espacio intraurbano mediante el impulso a centros (en primer lugar), subcentros (en segundo lugar) y corredores urbanos vinculados entre sí por vías rápidas y líneas de transporte colectivo, con objeto de lograr una mejor distribución de las actividades económicas, los servicios y la población, para así crear y asegurar un mejor equilibrio entre la ciudad y su entorno.

El objetivo de este programa era enriquecer a la ciudad de México a través de la implementación de modernas instalaciones culturales, plazas y monumentos que coadyuvaran a reafirmar la historia de esta ciudad.

Es necesario apoyarnos en este programa para ver qué tan congruente es la trayectoria de urbanización actual (casi en manos del capital inmobiliario) con la que planteó la política urbana oficial durante el sexenio de MMH. Es decir, qué tan contrastante y contradictoria resulta ser en la actualidad dicha política en una ciudad donde al interior conviven múltiples centros de dinamismo económico con otros que frente a la imagen moderna de la ciudad actual hacen evidente su condición de atraso y pobreza.

El proyecto Santa Fe, D.F. encaja en esta contradicción urbana como muchos otros proyectos privados-clasistas que van en contra de las propuestas oficiales para alcanzar la total reordenación urbana del D.F. El proyecto de ciudad 2010 formulado durante este periodo por el gobierno se aleja cada vez más de la realidad, dando pauta a una propuesta modernista con gran intervención del capital inmobiliario en el espacio de la ciudad.

El Programa de Reordenación Urbana y Protección Ecológica proponía una reordenación del crecimiento así como una regularización del desarrollo urbano de la ciudad a partir de dos vertientes fundamentales: la implementación de instrumentos 1) de desarrollo urbano y 2) ecológico. Por lo que se refiere a las acciones a realizar, proponía 1) la creación de centros urbanos, 2) establecimiento de zonas de regularización de desarrollo urbano del Distrito Federal, 3) constitución de reservas naturales para la protección ecológica, 4) reorientación del crecimiento de la población hacia ubicaciones más convenientes en la región centro y reorganización centro y reorganización territorial y urbana de las delegaciones.

Dentro de las acciones a realizar como parte de esta estrategia metropolitana destaca la creación de centros urbanos como apoyo efectivo para alcanzar la total reordenación del Distrito Federal.

La estrategia contemplaba la concentración de los servicios de equipamiento metropolitano en 14 centros. Siete en el D.F. (Azcapotzalco, Tacuba, Tacubaya, Culhuacán, Iztapalapa, Pantitlán y Tepeyac) y siete en el Estado de México (Atizapán de Zaragoza, Nezahualcóyotl-Chimalhuacán, Tlalnepantla, Ecatepec, Cuautitlán Izcalli, Coacalco y Naucalpan). Mediante el impulso a estos centros se esperaba introducir un mayor orden en la estructura urbana de la zona metropolitana.

Por el lado del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF) éste presenta políticas, directrices y zonificación primaria, y contempla la reordenación del D.F. mediante dos áreas básicas: área de desarrollo urbano y área de

conservación ecológica. Es importante reseñar la primera para fines de la investigación (área básica de desarrollo urbano) porque a partir de ella se podrán apreciar los contrastes con las actuales pautas de aprovechamiento y transformación del espacio de la ciudad de México.

La estrategia que el PGDUDF prevé como elemento de planeación del área de desarrollo urbano (ADU), es el Centro Histórico de la Ciudad, que tanto por su carácter patrimonial como por constituir la sede de los poderes de la Unión, amerita especial atención, así como ocho unidades de planeación física denominados sectores urbanos. Dichos sectores, sin constituir las funciones político-administrativas de las delegaciones del D.F., proporcionarían un esquema de ordenamiento territorial tendiente a constituirlos en unidades autosuficientes en materia de equipamiento, servicios administrativos, comercio, empleo y vivienda, a manera de pequeñas ciudades dentro de la ciudad que evitasen los desplazamientos masivos y satisficiesen las necesidades básicas de la población.

Para esto, se induciría la dotación del equipamiento y servicios en sus distintos niveles de cobertura: centros, subcentros y corredores urbanos, con el fin de racionalizar la concentración espacial existente.

Los sectores urbanos propuestos eran: Azcapotzalco, Tacuba, Tacubaya, Tizapán, Culhuacán, Pantitlán y Tepeyac. Dichos sectores eran puntos estratégicos para la dotación de servicios. La superficie destinada a cada centro variaría entre 72 y 169 ha (el proyecto Santa Fe cuenta con casi 850 ha).

Por otro lado, dentro de la estrategia se consideran otro tipo de áreas como lo son los llamados subcentros urbanos. Estos serían zonas complementarias a los centros urbanos y ofrecerían a la población servicios de nivel intermedio necesarios para la reproducción social y humana de esos lugares.

Es necesario destacar esto porque dentro de dichos subcentros se encuentra la zona de estudio: Santa Fe. El PRUPE (1984-1985) plantea el desarrollo de 28 subcentros: 13 de los cuales con acciones de mejoramiento: San Jerónimo, Coyoacán, Perisur, Campestre Aragón, San Antonio Culhuacán, Santa Teresa, Cuatro Caminos, Galerías, Bosques de las Lomas, San Pedro Tláhuac, Jamaica, Aeropuerto y Xochimilco; los restantes son subcentros a consolidar: Santa Fe, El Rosario, Camarones, Los Venados, Xola, Mixcoac, La Salud, Santa Ursula, Huayamilpas, Bosques de Cedros, El Yaqui, Arbolillo, Ejército Constitucionalista, Canal de Garay y Tlalpan.

Sin embargo, en la realidad, la zona de Santa Fe, más que ser un simple subcentro con acciones de mejoramiento, se ha convertido en un magnocentro funcional como resultado de intensas acciones privadas en la ciudad con importante participación del capital privado inmobiliario.

Dicha zona no era considerada como un punto estratégico para alcanzar la total reordenación del D.F. En términos generales tampoco era una zona que pudiese contribuir a optimizar la inversión pública, así como organizar en forma racional la operación de los servicios y el equipamiento urbano.

Actualmente la zona de estudio se ha convertido en un área de valor altamente estratégica entre la ciudad de México y la ciudad de Toluca. Además Santa Fe se conecta por medio de otra vialidad con la zona de Interlomas, donde existe una marcada residencialización del espacio y de los servicios.

La zona de Interlomas cuenta ya con los magnocentros comerciales. Esta zona, dotada con los mejores servicios de infraestructura para las zonas residenciales, además de los habitacionales, refleja el efecto de la residencialización de los servicios fuera del perímetro central, con grandes espacios comerciales, cada vez más sofisticados, impulsados por el capital inmobiliario.

El proyecto Santa Fe, de mayores dimensiones que los magnocentros comerciales, por sus características, predominantemente comerciales y de servicios, induce a un ritmo acelerado de metropolización, dado a partir de un espacio territorial de influencia dominante como lo puede ser Santa Fe y ya no el centro tradicional de la ciudad de México. Esto tiene mucho que ver con el actual proceso de urbanización que atraviesa por varias etapas desde el punto de vista poblacional-espacial.

En una de las etapas de dicho proceso, la ciudad central comienza a perder importancia relativa en cuanto a ritmo de crecimiento y extensión con respecto al área urbana total. Lo anterior provoca fenómenos como la descentralización de actividades comerciales, de servicios y de población, hacia las áreas periféricas o suburbanas, con lo cual se inicia la formación de subcentros urbanos que fortalecen, a su vez, el proceso de conurbación.

Volviendo a los planes y programas sustentados en una concepción de la planeación urbana "ideal" orientada al logro de un orden urbano que combinara equidad y eficiencia, se argumenta que éstos, al igual que el marco jurídico-administrativo de uso del suelo que los respalda, han sido rebasados por la realidad urbana actual.²⁴

En la actualidad, las políticas urbanas se ubican dentro del modelo de gestión neoliberal, distinguiéndose entre otras cosas por acciones de negociación y acuerdos público-privados que se expresan en grandes transformaciones espaciales.

Durante la administración de Carlos Salinas de Gortari (1988-1994), se diseñaron e instrumentaron políticas específicas que replantearon la problemática metropolitana de la ciudad de México. Los objetivos y estrategias que se plantearon describen un nuevo rumbo para la ciudad. La política urbana de crecimiento para la ciudad de México se divide en tres grandes rubros:

²⁴ Monjarás Moreno, Jorge A. "Construir o no construir", en *Expansión*, México, 14 de abril de 1993, pp. 110-114.

El primero consiste en tratar de igualar las condiciones de infraestructura y de inversión en la ciudad, esto a partir de una política fiscal y la reestructuración administrativa, que ha dado como resultado el saneamiento de las finanzas públicas. Al respecto Jorge Gamboa de Buen, coordinador general de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del DDF señala que gracias a la nueva política fiscal el DDF tiene capacidad para ampliar su infraestructura con recursos propios.²⁵

Además, explica que la política que se ha seguido, en un esfuerzo deliberado para canalizar recursos a las zonas que tenían menos infraestructura, ha sido a partir de la reforma fiscal que se hizo en 1990. Dicha reforma fiscal progresiva ha significado aumentos a los derechos de agua, por ejemplo, o al impuesto predial en las zonas de ingresos medios y altos de la ciudad, los cuales fueron muy sustanciales, generando recursos que se han estado canalizando de manera importante hacia zonas de menores ingresos y a realizar obras públicas que han beneficiado a un grupo importante de población, como la línea 8 del Metro, que es la más importante y la más costosa en la historia de la ciudad, o la línea A del tren ligero.

El segundo propone contener la expansión horizontal del área urbana, a partir de la creación de un "cinturón verde propiedad de la ciudad", con la expropiación de 30,000 ha. En la actualidad se han expropiado ya un total de 3,000 ha. en el Ajusco, en Xochimilco, lo que queda de la sierra de Guadalupe y en el cerro de la Estrella. Por medio de esta política se ha tratado de contener lo más posible el crecimiento del área urbana sobre las zonas de conservación con acciones de planeación y con acciones directas.

La última se refiere a la densificación del espacio urbano de la ciudad de México para un mejor uso y aprovechamiento de éste, así como la renovación, regeneración y

²⁵ Gamboa de Buen, Jorge. "La política urbana del Distrito Federal". En La zona metropolitana de la ciudad de México, problemática actual y perspectivas demográficas y urbanas, México, Consejo Nacional de Población (CONAPO), 1a. ed 1992 pp. 240.

refuncionalización del territorio metropolitano, para evitar que la ciudad salga de sus bordes.

Las medidas para lograrlo han sido de tipo fiscal y administrativo; otras de promoción, por ejemplo, en ciertas zonas de la ciudad, internas al área urbana, que podían aceptar buena parte de la presión inmobiliaria adicional que actualmente tiene la ciudad, han actuado como puntos clave para captar importantes inversiones en el rubro del capital inmobiliario. La zona de estudio es un claro ejemplo de ello, donde se está albergando buena parte de esta promoción inmobiliaria de superoficinas, magnocentros comerciales etcétera.

El crecimiento del capital inmobiliario dentro del ámbito urbano, señala el Coordinador de Reordenación Urbana del DDF, se ha tratado de dirigir no sólo a zonas donde los promotores han querido invertir (Cuajimalpa, Las Águilas), sino a zonas o colonias tradicionales, como Narvarte, Del Valle, Obrera, Portales, San Rafael, Santa María la Ribera, Cuauhtémoc; lugares que experimentan constantes cambios en el uso del suelo.

Las políticas urbanas que tratan de diseñar el nuevo modelo de ciudad, por la vía de acuerdos público-privados, con ayuda del capital inmobiliario, se han llevado a cabo a través de diversas medidas articuladas, entre las que destacan :

1. Un cobro fiscal, vía incremento del valor predial a terrenos urbanos baldíos dentro del área urbana. Estos terrenos, "al carecer de uso específico y estar ubicados en zonas consolidadas con disponibilidad de infraestructura no utilizada, representan un costo para la ciudad, dado que a ésta le cuesta tener toda una infraestructura y no usarla, además de que dichos terrenos representan un espacio potencial para el capital inmobiliario, dándole la oportunidad de hacer un negocio demasiado lucrativo, por lo que el gobierno de la ciudad, a través de la Coordinación de Reordenación Urbana, ha

cobrado tres veces el valor del impuesto predial a estos terrenos baldíos ubicados en el área urbana. Es decir, se está forzando una cierta densificación por la vía fiscal".²⁶

2. Permitir, tras un apoyo deliberado, un nuevo tipo de densificación en materia de vivienda, en algunas zonas de la ciudad, otorgando licencias de construcción. Esto permite reorientar y flexibilizar las zonas habitacionales en espacios urbanos ya consolidados, esto es, levantar nuevas densidades en algunas zonas de la ciudad.

Al respecto el Coordinador de Reordenación Urbana y Vivienda del DDF menciona que "si en un terreno los planes permiten hacer 20 casas, el proyecto se reevalúa para que se puedan construir 30 ó 35 casas más, creando así una oferta adicional de este bien. Por ejemplo, en lugares donde se podían haber hecho 27,000 viviendas, se hicieron 60,000"²⁷ (a dicho fenómeno se le conoce como expansión vertical).

Se trata de promover el desarrollo, como ya se dijo, en zonas o áreas que los promotores inmobiliarios no consideraban viables para la inversión o con potencial para la renovación y modernización.

3. Otra medida que apoya las actuales políticas urbanas (aquí en mayor medida por acuerdos público-privados) es la creación de proyectos "para la regeneración urbana" en áreas abandonadas dentro de la ciudad.

"Santa Fe, señala Gamboa de Buen,²⁸ es el más espectacular proyecto de regeneración urbana. El proyecto se realizó para regresar a la gente a su lugar o hábitat, afirmando que por primera vez se ha llevado infraestructura -de primerísimo nivel- por delante de la demanda y no al revés". Sin embargo, lo anterior necesitaría analizarse y

²⁶ *Ibid.*, p. 242.

²⁷ *Ibid.*, p. 243/ Monjarás. *op. cit.*, p. 49.

²⁸ Monjarás. *Ibid.*

ver si en verdad la infraestructura de "primer mundo", llevada para satisfacer necesidades de estratos de altos recursos, ha hecho extensivos sus beneficios a la gente de dicha zona.

4. Las zonas especiales de desarrollo controlado (Zedecs), instrumentos de planeación detallados socialmente para zonas específicas.²⁹ Esta denominación de Zedec se postuló en el Programa General de Desarrollo Urbano, versión 1987-1988 y hacía referencia a un instrumento de ordenamiento y administración de uso del suelo que imponía reglas tanto para los habitantes como para los inversionistas inmobiliarios, siendo un "instrumento sólo para zonas que lo ameritaran", por ser una planeación a mucho detalle, con objeto de preservar y controlar el desarrollo durante 15 ó 20 años.

Estos instrumentos de planeación se aplicaban a zonas con características y problemas singulares y, o se requiriese de la acción concertada entre autoridades y particulares para realizar proyectos específicos, de naturaleza muy disímbola -tales como la Refinería 18 de Marzo, barrios afectados por los sismos, centros urbanos, ejes patrimoniales, poblados tradicionales en el área urbana, áreas boscosas, barrancas al poniente de la ciudad e industrias en proceso de reubicación- con base en lo cual se expidieron Programas para Zonas Especiales de Desarrollo Controlado. Algunos ejemplos de zonas especiales de desarrollo controlado eran Polanco, Las Lomas, San Angel, La Florida y San Miguel Teotongo, así como también Santa Fe.

Sin embargo, tales programas al haber generado reacciones diversas:

- por una parte, de quienes los calificaban de arbitrarios e ilegales, con los consecuentes reclamos sobre los actos de autoridad;

²⁹ Para tal efecto, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aprobada el 23 de diciembre de 1995, sustituye el término de Zedec, introduciendo en su artículo 20 la categoría de Programas Parciales de Desarrollo Urbano. (Cfr. Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal).

- por otro, de quienes los consideraban como un instrumento idóneo para la organización de la población para enfrentar situaciones que afectaban su entorno, así como la única manera o alternativa para canalizar los conflictos de intereses entre organizaciones vecinales, promotores inmobiliarios e instancias de gobierno de la ciudad.

De ahí derivó la importancia de revisar sus fundamentos jurídicos, a fin de incorporarlos al sistema de planeación previsto en la legislación vigente.

La actual política urbana, que se resume a grandes rasgos arriba, expresa como una de las estrategias centrales de la actual administración las negociaciones y acuerdos público-privados entre el gobierno de la ciudad y el capital inmobiliario.

Dentro de los sectores de la producción capitalista el sector inmobiliario va a ser el encargado de hacer circular las mercancías inmobiliarias. Son agentes privados que incorporan capital en equipamiento, infraestructura, edificaciones etc., transformando la tierra urbana sólo a partir de su monopolización. Este sector abarca tanto a promotores, desarrolladores y/o capital de construcción, a rentistas inmobiliarios y al crédito inmobiliario.

Esto entre otros aspectos ha implicado para la ciudad hacerse de recursos propios, dando como resultado un auge inusitado del rubro inmobiliario, como ya se mencionó, canalizando las grandes inversiones que llevan a cabo los agentes privados sobre el espacio construido.

D. Las actuales transformaciones en la ciudad de México

Las transformaciones del espacio metropolitano dentro del actual contexto modernizador de la ciudad de México parte de una cultura de la globalización de los espacios. Es decir, el concepto de ciudad ha cambiado radicalmente; la ciudad histórica

y la ciudad industrial han trascendido a la existencia de una "ciudad globalizada", que trata de conectarse con las redes mundiales de la economía, las finanzas y las comunicaciones.

La ciudad de México enfrenta un proceso muy marcado de terciarización en su economía, de hecho el agente más dinámico dentro de su composición económica ya no es la industrialización, sino los procesos informacionales y financieros. Este cambio está llevando a reconceptualizar las funciones de las grandes ciudades, dado que lo que comienza a caracterizar a la economía del presente no es tanto el paso de la agricultura a la industria y de ésta a los servicios, sino la interacción constante entre estos sectores, en base a procesos de información (tanto en la tecnología como en la gestión y la comercialización), permitiendo que las ciudades se conviertan en el nudo en que se realizan toda esta serie de movimientos.

La economía de la ciudad de México, al haberse convertido en un campo altamente productivo para el capital por el grado de integración que guarda con la economía nacional a partir del conjunto de sus actividades, está siendo refuncionalizada por el capital transnacional y nacional (inmobiliario), para conectarla entre sí y con las economías de las diversas sociedades, tratando de articularla en ese nuevo engranaje de la cultura informativa especializada, a partir de proyectos como el World Trade Center y la Torre Arcos Bosques Corporativo (proyectos inmobiliarios, diseñados para los nuevos intermediarios financieros que han hecho su arribo a partir del Tratado de Libre Comercio y que para desempeñar sus funciones necesitan espacios diseñados acordes a las nuevas exigencias mundiales).

A nivel mundial este proceso se ha dado en las concentraciones urbanas que al mismo tiempo son puntos de alto poder económico, como Nueva York y Tokio, pero además se articulan con gran complejidad a esa nueva dinámica de gestión empresarial y comunicacional cada vez más sofisticada. En la actualidad ese ritmo de terciarización y de cambio de funciones de las grandes ciudades es lo que está pasando a ocupar un

lugar de avanzada en la generación de información especializada, así como de grandes inversiones.

En la ciudad de México, está cobrando fuerza la reorganización del espacio a partir de una evidente explosión en su arquitectura, de informática y turística, que ha cambiado el paisaje urbano en distintos puntos de la ciudad. El Proyecto Santa Fe (el fenómeno urbano que para fines de nuestra investigación es lo que toca analizar), el World Trade Center o la Torre Arcos Corporativo, así como los proyectos Alameda y Xochimilco (entre algunos), con concursos de proyectos e inversiones internacionales, pretenden reubicar a la cultura local urbana en las redes de la globalización.

Lo anterior se relaciona con una nueva acepción de contextualizar la integración de un espacio como lo es la ciudad, en una época que obliga a trascender lo local. Esto podría sintetizarse en el neologismo "glocalize" (giro en la lengua inventado por los japoneses), que alude al nuevo esquema del "empresario-mundo", que articula en su cultura información que va más allá de lo local, lo nacional y lo internacional.³⁰

Las ciudades empiezan a ser administradas globalmente tanto por políticos como por funcionarios y la problemática que envuelve a estos centros de alta dinámica, como la contaminación, el tránsito, las interacciones con el mercado nacional e internacional, debe de ser apreciada desde otra perspectiva; es decir, como elementos dinámicos del mercado internacional.

Al respecto, García Canclini³¹ plantea una problemática que involucra a la crisis de una megaciudad como la de México desde varios puntos de vista, tomando para nuestros fines dos de los más importantes:

³⁰ García Canclini, Néstor. "México: La globalización cultural de una ciudad que se desintegra". En Ciudades núm. 20, México, octubre-diciembre 1993, pp. 3-11.

³¹ *Ibid.*, p. 3.

- En primer lugar, expone un problema de calidad dentro del ámbito urbano. Esto es, ¿cómo hablar de una ciudad y de vida urbana en una metrópoli que supera a los 10 millones de habitantes?.
- En segundo lugar, y ésta es una problemática que va más en el sentido de la investigación, aborda el problema de la cultura local en una época en que la cultura se desterritorializa y las ciudades se reordenan para formar sistemas transnacionales de información, comunicación, comercio y turismo.

Este último punto de vista se relaciona con la investigación a partir de uno de los objetivos que ésta persigue, es decir, cómo proyectos privados (Santa Fe, por ejemplo) al haber sido creados en función de la demanda de sectores específicos de la sociedad, favorecen un tipo específico de necesidades; el consumo suntuario de las élites, que se asocia a formas de vida con patrones culturales que se yuxtaponen a los existentes, formando esto, parte sustancial de la dinámica de crecimiento y modernización de la ciudad (realidad con la cual se tendrá que vivir durante los próximos años).

Lo anterior sin duda está relacionado con la "modernización económica", entendida también como un proceso transformador del espacio, que ha impactado en la relocalización y reproducción de actividades y funciones que en un tiempo fueron propias del área central. En la actualidad muchas de las transformaciones espaciales más sobresalientes, sustentadas en esta lógica modernista, se relacionan asimismo con la expansión y desarrollo de actividades comerciales y de servicios, asociadas al surgimiento de nuevos espacios de consumo que impulsan el desarrollo de formas culturales distintas, al influir en gustos, preferencias y comportamiento del consumidor.³²

Obviamente que estos centros de dinamismo económico con funciones comerciales han propiciado cambios en el uso del suelo, de habitacional a comercial, incrementando con esto la demanda de servicios creada por esta actividad.

³² Ramírez Patricia, Kuri. Transformaciones Espaciales y Modernización Urbana: La Ciudad de México y los Macroproyectos Comerciales: "Centro Comercial-Coyoacán". 1989-1993. Tesis de Maestría.

Si durante el proceso de sustitución de importaciones en México, localizado principalmente en el territorio de la ciudad de México, se favoreció un ritmo acelerado de urbanización, así como un proceso de readecuación del espacio urbano a las necesidades de la urbanización capitalista,³³ en la actualidad el otro ritmo de urbanización que experimenta la ciudad de México implica para la presente coyuntura una readaptación de necesidades del espacio metropolitano dentro de la actual dinámica mundial, así como de sus sectores sociales más identificados con los proyectos culturales y prácticas simbólicas, orientadas a la construcción de la sociedad moderna.

Con lo anterior, indudablemente, se percibe una redefinición de lo urbano a través de los comportamientos culturales cotidianos que reordenan a la ciudad a través de vínculos telemáticos y electrónicos. Sin embargo, "no deja de ser la gran ciudad que ha crecido junto con la industria"; ahora es una ciudad que comienza a conectarse dentro de sí misma y con el extranjero, ya no sólo por los tradicionales medios de transporte, por correos y por teléfono, sino por medios electrónicos más sofisticados, como el cable o el satélite. Tales transformaciones están conduciendo a una redefinición teórica y territorial de la ciudad.

La ciudad de México está encontrando un nuevo sentido en una época que ya ha trascendido a lo global, para dejar de constituirse sólo por lo que sucede en su territorio; es decir, empieza a organizarse en otros procesos: en lazos del comercio y los ritos ligados a la comunicación financiera transnacional.

Sin embargo, lo anterior conlleva a ubicarnos en otro plano, esto es, la aparente mayor comunicación y racionalidad de la globalización suscita formas nuevas de exclusión urbana, sucumbiendo en muchos casos el arraigo de la multiculturalidad constitutiva de la ciudad a la transnacionalización mercantilizada de la ciudad. La ciudad de México es una ciudad que no para de crecer y que cada vez se fragmenta más, para

³³ Ziccardi, Alicia. *Las obras públicas de la ciudad de México. (1976-1992)*. UNAM-IIS, 1991.

la cual los hombres de negocios ya la consideran como la capital de los servicios, tanto por lo que ofrecerá como por lo que consumirá su población.³⁴

El "equilibrio" en el uso del suelo es otro problema que plantea este rompecabezas urbano. La ciudad ofrece por un lado un poniente, norponiente y sur ostentosos en miles de metros cuadrados que contienen oficinas lujosas y caras tanto en renta como en venta (adelante se mostrarán los precios por metro cuadrado en estadísticas), grandes centros comerciales y viviendas de nivel medio-alto y residencial. Mientras que en el oriente continúa el crecimiento de la vivienda económica y de tipo social.

En palabras de Jorge Gamboa de Buen (coordinador general de Reordenación Urbana y Vivienda del Departamento del Distrito Federal), "la ciudad de México es una ciudad que puede crecer mejor y la actual administración se ha coordinado con las empresas desarrolladoras de bienes raíces para tal efecto. Esto ha dado como resultado un boom inmobiliario que ha permitido al DDF continuar su trabajo con recursos propios sin subsidios federales. Sin embargo, faltan muchos problemas por resolver en una ciudad cada vez más dividida transversalmente entre un poniente que genera empleos y un oriente que alojará cada vez más a buscadores de ellos".³⁵

Los "desarrolladores inmobiliarios" en los últimos años han escogido para la realización de sus proyectos (oficinas y viviendas altas) lugares tales como Santa Fe, Insurgentes Sur (de Viaducto a Periférico), la propia zona de Perisur, Lomas, Polanco y Reforma Centro.

Para las sociedades de inversión en capitales enfocadas al desarrollo inmobiliario, tales como Fondo Opción, Terrum o Grupo Ciervo, las zonas antes mencionadas son y serán los centros de negocios de alto nivel en la ciudad de México.

³⁴ Monjarás Moreno, Jorge. A. "El rompecabezas urbano", en Expansión, México, 14 de abril de 1993, pp.34-47.

³⁵ *Ibid.*, p. 34.

Por ejemplo, sociedades como Fondo Opción han sido importantes promotoras del crecimiento en estas zonas. De su autoría son el Centro Corporativo Opción Santa Fe (uno de los primeros en el lugar) y el Centro Insurgentes, que agrupará oficinas, comercios y vivienda en un solo complejo.

Para grupos como Terrum, firma especializada en vivienda (media y residencial), la única posibilidad de desarrollo es hacia el poniente: Cuajimalpa y Santa Fe. De hecho, los principales proyectos de Terrum están en la zona y en diversos puntos de esta parte de la ciudad de México y Toluca, en donde el boom inmobiliario ha disparado los precios de los inmuebles, convirtiendo el poniente en "una zona donde se ubica la mayor parte del mercado de nivel medio alto" y es también en esa zona donde firmas inmobiliarias como Grupo Ciervo han promovido centros habitacionales y comerciales como Pasaje Santa Fe y Plaza Santa Fe interviniendo además en la gestión de otros proyectos tales como Lomas Reforma.

Sin embargo, para firmas de desarrolladores como Sare, una de las firmas inmobiliarias más antiguas y que actualmente tienen proyectos del tamaño de Torre Diamante (en Insurgentes Sur) y Torre Reforma, el desarrollo más espectacular del momento: Santa Fe, es un proyecto demasiado elitista y el gobierno hace un gran esfuerzo para que la zona sea un lugar excelente.

Para concluir este apartado podríamos decir que proyectos como Santa Fe se integran dentro de una nueva situación global, así como también surge a partir de ella, situación que plantea oportunidades y riesgos para economías como la nuestra, y para la misma ciudad de México. Dichos riesgos se agravan evidenciando deficiencias y rezagos y la ciudad se convierte en escenario predilecto de estos riesgos, enfrentando uno de los crecimientos más dinámicos del país.

La ciudad ha sido vulnerable a una especie de reclasificación de sus espacios, pero también lo ha sido a la marginación que ha impuesto el nuevo orden mundial.

En la actualidad no puede descartarse la idea de que las ciudades son un claro conflicto de intereses en la lucha por la hegemonía global, tratando de conservar su importancia como fuentes de recursos y como factores o componentes de viejos y nuevos riesgos globales.

No sería aventurado decir que el proyecto en cuestión, trata de convertirse en un riesgo global, porque el proyecto internacional también reduce posibilidades para la incorporación parcial de ciertos grupos y sectores a determinados beneficios en la reestructuración de las economías.

Los cambios ocurridos a nivel mundial han inducido transformaciones sustanciales en las ciudades, caracterizadas por una integración en la nueva división del trabajo a partir de un cambio estructural, dado entre otras cosas por un entrelazamiento de la alta centralización del capital en las ciudades, una marcada integración a la economía mundial, cambios en la gestión del uso del suelo, así como escasas formas en la administración del espacio urbano, entre muchas otras cosas.

CAPITULO II

***EL PROYECTO SANTA FE COMO COMPONENTE
ECONOMICO DE LA CIUDAD DE MEXICO***

CAPITULO II. EL PROYECTO SANTA FE COMO COMPONENTE ECONOMICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

En este capítulo serán analizadas algunas particularidades del proyecto Santa Fe en su relación con la ciudad de México, es decir, como un componente activo dentro de la estructura del suelo urbano en la cual intervienen factores tales como capitales invertidos por promotores privados en el espacio urbano o bien la adaptabilidad económica del suelo al proceso de distribución del ingreso nacional.

El capítulo se divide en cinco apartados. El primero busca dar una explicación de las nuevas formas que experimenta el aprovechamiento del suelo en la ciudad, tomando algunos ejemplos representativos de esa nueva estructura urbana, en donde se puede apreciar cómo la lógica que subyace en el uso del espacio (residencial, histórico o marginal) es en gran medida la especulación de un bien en manos de grandes consorcios inmobiliarios.

El segundo apartado trata de destacar cómo las tendencias globalizadoras utilizan al suelo urbano como plataforma de una estrategia para acelerar la circulación de este tipo de capitales, que en la actualidad cobran importancia en los procesos de renovación y modernización urbana.

En el apartado número tres, a partir de la categoría de "consumo" y su aplicación a un factor urbano tan importante como lo es el suelo, se señala la función de este recurso como un bien de consumo, al poseer las condiciones que permiten obtener satisfacción directa de éste, dada su reconversión, ya sea acelerando la satisfacción de necesidades sociales o sirviendo de plataforma para la valorización de distintas formas y manifestaciones del capital.

Para el cuarto apartado se investigaron los valores catastrales y comerciales de la zona de Santa Fe, a partir de los cuales se hace una comparación para determinar cómo

el valor comercial en la zona supera por mucho al propio valor catastral, aunque ambos valores resultan ser muy útiles, pues en buena medida son los indicadores más representativos para determinar la rentabilidad del suelo en la zona de estudio.

En el último apartado se establecen los distintos usos del suelo en base a la zonificación establecida por el plan maestro para el proyecto Santa Fe. También se señalan las distintas etapas de urbanización de los polígonos que conforman el área de estudio. Para esto, se contó con información proporcionada por Servicios Metropolitanos del Distrito Federal (Servimet).

Asimismo, en este último punto se hacen algunas observaciones sobre algunos polígonos importantes, ya sea por su contenido social tan contrastante dentro de la zona (como el sector de reubicados Jalalpa-Tlayapaca o la colonia popular Carlos A. Madrazo) y algunos otros como el fraccionamiento residencial Portal del Sol, en donde se ubica el club de golf, que actualmente se ha extendido a tierras ejidales.

A. Del uso extensivo al uso intensivo del territorio metropolitano. Nuevas modalidades en su consumo

El uso del espacio y la redensificación en la ciudad de México es un tema complejo por la problemática que se vierte a su alrededor. Por un lado, se ha estimulado a la inversión en materia de bienes raíces, tanto para captar impuestos como para crear fuentes de empleo. Al mismo tiempo, se ha planteado la necesidad de redensificar a la capital, intensificando la utilización de su suelo para la construcción de oficinas y centros comerciales, como una manera de solucionar las crecientes necesidades por espacio urbano del capital inmobiliario.

En otro extremo, está la oposición a la inversión inmobiliaria, por lo que pareciera ser una atención excesiva hacia el Distrito Federal por parte de estos capitales.

Actualmente la inversión en capital privado inmobiliario muestra altos índices de participación en puntos específicos de la ciudad. Algunos de esos corredores de valor fueron mencionados en el capítulo I. En el capítulo III serán mencionados ciertos proyectos inmobiliarios en los que participan algunos de los promotores privados nacionales e internacionales en otros puntos de la ciudad.

Durante las últimas décadas el suelo de la ciudad de México ha sido utilizado como un medio de producción y aprovechado en el proceso productivo de bienes materiales. También, al ser considerado como un elemento estratégico y un factor eminentemente activo, es decir, proclive a la especulación y valorización, ha sido aprovechado como un bien de consumo para satisfacer necesidades de tipo social y económicas para estratos identificados con el proyecto modernista de ciudad.

Algo importante es el hecho de que los cambios en la economía de la ciudad de México, así como en la economía mundial, han generado una importante presión para transformar los usos del suelo en ciertas áreas de la metrópoli, con el fin de poder determinar un nuevo tipo de valor a partir de un uso más comercial y ajustar el potencial del espacio a una coyuntura de la dinámica social.

Si bien ha sido el proceso de urbanización el que ha dado una vía de sustitución de usos del suelo distinta en la ciudad, no en todas las zonas el proceso ha sido el mismo. Por ejemplo, en zonas residenciales donde se concentra un alto porcentaje del ingreso de la ciudad y donde existe una cobertura total de bienes y servicios, la sustitución en los usos del suelo ha promovido un tipo de concertación muy particular entre promotores privados y residentes, como se verá a continuación, para sustituir usos de suelo residencial y poder acceder a otro tipo de valorización en la producción del espacio, creando para ello en algunos casos macro zonas comerciales para altas capacidades de consumo o bien, espacios residenciales de alto ingreso, "ejemplos de la ciudad renovada".

Sin embargo, en el caso de las zonas de menores recursos los cambios económicos en la gestión de uso del suelo no han sido iguales; algunas de ellas, por ejemplo, han sustituido usos habitacionales por actividades de pequeño comercio y talleres o bien otras como Santa Fe han tenido que ceder a la presión inmobiliaria y abandonar su hábitat para que éste sea transformado por el promotor privado (obviamente con ayuda del Estado)¹ en centros multifuncionales financieros, comerciales y de servicios, apoyando a su vez el consumo de las élites urbanas.

La zona de estudio presenta cambios en los usos del suelo diseñados para el mercado, en donde puede apreciarse cómo la lógica que subyace es la transformación en el uso social del espacio por el capital privado en un proyecto inmobiliario de alta inversión.

El proceso de urbanización ha tomado una vía de sustitución de usos del suelo para la ampliación de mayores espacios destinados al comercio, oficinas y servicios, así como para vivienda de alto valor en zonas residenciales. Actualmente éste es el proceso que opera en forma continua y permanente, originando el incremento en los valores del suelo, lo cual lo ha hecho sujeto de tensiones especulativas.

Dichos cambios no sólo han tenido que ver con la estructura del mercado del suelo urbano, integrado por una gran cantidad de submercados: habitacional, industrial, comercial, negocios financieros etc., mercados de suelo que a su vez se subdividen según los estratos de ingresos a quienes se dirige la oferta, a la especialidad en los tipos de financiamiento y otros.

Ha sido el desarrollo mismo de la ciudad el que cada vez genera una importante presión para transformar los usos del suelo, así como el contenido de sus actividades económicas.

¹ Por ejemplo, el director general de Servicios Metropolitanos (Servimet), Ignacio Gómez Roch, indicó al iniciar las obras del centro de exposiciones en Santa Fe que "es un hecho que la presencia de los pepenadoras reubicados en la Zedec no va a ser factible por lo que éstos no podrán permanecer dentro del proyecto". "Se inician obras del centro de exposiciones en Santa Fe", en La Jornada, 9 de marzo de 1996.

El perfil urbano que actualmente se presenta en la ciudad de México guarda una conexión demasiado estrecha con aspectos relevantes que tendrán una influencia en la estructura territorial del país, como lo es el Tratado de Libre Comercio. Este prepara necesariamente la estructura de las ciudades para la competencia, impulsando actividades inmobiliarias en favor de los grandes consorcios empresariales, difundiendo el proyecto modernista en la ciudad a costa de la gran mayoría de sus habitantes.

El esquema anterior ilustra la importancia del suelo, entendido éste como un recurso urbano no renovable, escaso, de localización fija e imprescindible para cualquier actividad urbana, así también como elemento susceptible de apropiación, pero que actualmente transita a otro tipo de connotaciones sociodemográficas y con un alto carácter comercial en su uso.

A continuación, se presentan de manera breve algunos casos que caracterizan esos nuevos procesos de sustitución de usos del suelo en la nueva estructura del espacio metropolitano y en cierto modo semejantes en virtud de los resultados. Dichos ejemplos son:

Polanco, el Centro Histórico y el proyecto Santa Fe y su conexión con otro tipo de expansión urbana con características semejantes al proyecto de estudio y también en cuanto al aprovechamiento comercial en el uso del suelo; dichos proyectos son los macrocentros comerciales que se ubican en la zona residencial periférica de Interlomas, Estado de México.

Polanco. Como un ejemplo útil de lo que sucede en el mercado de suelo en la ciudad de México, en dicha zona el valor del suelo ha puesto de manifiesto su inminente carácter económico por la fuerte presión al que es sometido actualmente por el capital inmobiliario.

Dicho fenómeno, que se venía dando a partir de los años sesenta, se acentuó después de los sismos de 1985 en las zonas residenciales de áreas como Lomas de

Chapultepec, ya que por contar no sólo con una buena infraestructura y equipo urbano, sino además con un suelo resistente a sismos, hizo que dicho punto fuese atractivo para un gran número de negocios y oficinas que salieron expulsadas del centro de la ciudad.

Cabe afirmar que en Polanco, por "el alto valor del suelo, en múltiples casos han sido los propios residentes de dicha zona los interesados en modificar el uso del suelo de sus predios, transformando el entorno habitacional por zonas comerciales y de oficinas, con el fin de obtener una mayor rentabilidad sobre sus terrenos al ofertarlos al capital inmobiliario".²

Por lo anterior, en esta zona se inicia un proceso especulativo muy significativo. Al respecto, Valentín Samaniego Araujo,³ subdelegado de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios de la Delegación Miguel Hidalgo, menciona que:

- Hubo predios en que sus propietarios los lograron vender en cifras millonarias, alcanzando los \$10. 000,000.00 m² (N\$ 10,000.00).
- La zona se convierte así en un sitio atractivo para el desarrollo inmobiliario por su inmejorable ubicación dentro de la ciudad. Surge con esto un conflicto de intereses entre grupos diversos, ya sea entre promotores inmobiliarios deseosos por desarrollar la zona residencial bajo otra óptica; grupos de colonos que desean mantener el aspecto residencial de la zona y colonos quienes venden sus propiedades para usos diferentes a los habitacionales de tipo residencial.

Por otro lado, se encuentran quienes veían afectada su forma de vida, al ser transformado su entorno habitacional por otro de tipo comercial y de oficinas, con los problemas inherentes a dicho proceso.

² Samaniego Araujo, Valentín. Polanco: Un ejemplo de Zona de Desarrollo Controlado, en Guillermo Ramírez H. y Noemí Stolarski (comp.). Proyectos Urbanos Metropolitanos. Los retos de la ciudad de México. Ed. Fundación Distrito Federal, Cambio XXI/PRI D.F. pp. 49-55.

³ *Ibid.*, p. 52.

Sin embargo aunque esta zona concentra uno de los corredores comerciales urbanos más importantes de la ciudad (Presidente Mazaryk), el mercado residencial del suelo existe en otras modalidades a pesar de esa presión inmobiliaria comercial que ha transformado varios puntos de la zona. Es decir, la promoción privada sobre el suelo no sólo es comercial, al parecer.

Por ejemplo, en la calle de Rubén Darío, colonia Lomas de Chapultepec, que forma parte de esta presencia residencial de la zona en la misma delegación, se lleva a cabo un proyecto inmobiliario a cargo del consorcio inmobiliario privado Metrópolis Hines, cuyo propietario del proyecto es la empresa Residencial del Bosque. El proyecto consiste en dos torres de 31 pisos cada una y otro edificio cuyo actual propietario es la empresa transnacional Coca-Cola. Dos de los tres edificios están destinados a ser únicamente residencias departamentales de alto valor.

Los valores que se alcanzan por metro cuadrado en este tipo de hábitat van desde los 1,800.00 dólares hasta los 2,000.00 m². Asimismo, los precios que se alcanzan por la venta total de una de las residencias departamentales alcanzan los 800,000.00 y hasta 1,000,000.00 de dólares, a precios de 1996.⁴

Este tipo de proyectos son cada vez más comunes en zonas que concentran una infraestructura inmobiliaria capaz de transformar los valores del suelo para convertirlos así en una importante fuente de acumulación urbana.

El Centro Histórico y su proyecto Alameda. Dentro de la problemática que encierra el suelo de la ciudad, es necesario incorporar al centro de la ciudad como uno de los puntos en donde el capital privado mantiene un plan para desarrollar un macroproyecto urbano, a partir de transformar los usos del suelo en dicha zona, con objeto de impulsar ese nuevo modelo de ciudad en el actual contexto globalizador.

⁴ Esta información se obtuvo a partir de una consulta realizada a los arrendadores del proyecto.

Dicho proyecto, al igual que en la zona de estudio, busca cambios en la composición del suelo para asegurar el crecimiento de espacios comerciales y de oficinas, en un punto económico del país que empieza a definirse por las fuerzas del mercado expansionista inmobiliario.

Se trata del Proyecto Alameda,⁵ diseñado bajo la óptica del modelo de "pequeño Manhattan", planeado para albergar varios edificios de oficinas con los diseños y tecnologías más avanzadas, así como espacios residenciales que incluyen hoteles de cinco estrellas y restaurantes.

La Alameda constituye una de las partes más dinámicas que ha conocido el perímetro más importante del Centro Histórico de la ciudad en cuanto a actividad económica se refiere.

Es alrededor de los años cuarenta cuando se inicia una notable transformación en el uso del suelo de la zona, lo cual la impulsó a un primer nivel en materia turística y comercial, con la construcción de una serie de hoteles y servicios comerciales líderes en su época, como lo fueron los hoteles Del Prado, Regis, Alameda, Alfer y San Francisco.

Este complejo hotelero desarrolló una importante actividad turística para la zona, propiciando el surgimiento de una infraestructura urbana de primer nivel, así como la instalación de servicios bancarios y financieros, restaurantes, centros de diversión, oficinas y locales comerciales.

Su importancia dentro del Centro Histórico, y el tipo de actividades que viene a desempeñar, convierten a este perímetro en uno de los principales puntos estratégicos del centro de la ciudad.

⁵ El origen de este proyecto se sitúa en el año de 1985 a raíz de los daños ocasionados por los sismos a construcciones dedicadas al área de servicios (hoteles, restaurantes, comercios etc.), ubicadas sobre la Av. Juárez, no obstante que el deterioro de la zona ya venía acumulándose desde fines de los años sesenta.

Sin embargo, actualmente en la zona el 51.4% de los terrenos o edificios se encuentran baldíos, en proceso de demolición, abandonados o con construcciones efímeras, por lo cual el proyecto pretende aprovechar las condiciones en que se encuentra dicha infraestructura, con objeto de incluir dos tipos de funciones sobre el uso del suelo: por un lado, se propone la construcción de un centro de convenciones y comercios en la esquina que hace frente al Jardín de la Solidaridad y frente al Hemiciclo a Juárez estarían galerías de arte y un supercentro financiero; por el otro, en lugar del centro de convenciones se construirían oficinas y comercios y, frente al hemiciclo un gran centro comercial. Además, el proyecto incluye una torre de cristal y acero con un costo estimado en 100 millones de dólares (640.000,000.00 de nuevos pesos).

Así, no sólo ha sido la entrada de capital privado inmobiliario en la zona (Reichman International, el más interesado en retomar este punto de la ciudad)⁶ lo que ha motivado la reestructuración del uso del suelo; en muchos casos han sido los mismos propietarios de inmuebles quienes la han motivado (algo similar a lo que sucedió en Polanco) con el fin de incrementar el valor de los predios y participar de una manera especulativa en el rubro de la renta urbana.⁷

Por ejemplo, mientras en 1991 se cobraban rentas de entre 300,000.00 y 400,000.00 pesos (N\$ 300.00 y 400.00), en la actualidad los dueños de edificios cobran desde 900.00 nuevos pesos hasta 1,800.00 nuevos pesos, lo cual ha ocasionado un descenso de la población del perímetro central.

⁶ El 23 de junio de 1994 son dados a conocer a la opinión pública en el Museo de la Ciudad de México los proyectos de la firma canadiense Reichman International, que promueve en varios puntos de la ciudad. Sus proyectos se localizan en Santa Fe, otro en Paseo de la Reforma junto al Bosque de Chapultepec y otro más en la Alameda. Sobre este último se dijo que consistía en 300,000 m² de construcción sobre las manzanas 20 y 23 frente a la Av. Juárez. El proyecto estaría integrado por oficinas, vivienda residencial, hoteles, comercios, restaurantes y espacios de esparcimiento. La inversión calculada para este proyecto se llegó a calcular en 800.000.000.00 USD.

Otro proyecto en la zona está a cargo del Grupo Danhos, que construirá en la manzana 16 un edificio de 20 pisos destinado a oficinas y otros usos con inversión equivalente a 150.000.000.00 USD. Fuente: Boletín de Información y Análisis Número 2, septiembre de 1995. Comisión de Desarrollo Urbano y Establecimiento de Reservas Territoriales de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal (ARDF), México, D.F.

⁷ "Entre los aspectos más representativos relacionados con la problemática generada por el cambio de uso del suelo en la zona, se encuentra el incremento de las rentas, que en los últimos tres años han aumentado hasta en un 500%" en El Nacional, 17 de abril de 1995.

El centro de la ciudad y el esquema de desarrollo inmobiliario conocido como Proyecto Alameda, dentro del actual orden global, comparten una política de usos de suelo en favor de las actividades y sectores altamente vinculados al sector moderno.

Los problemas de este perímetro del Centro Histórico, que se agudizan como ya se mencionó con los sismos de 1985, hacen que una de las más importantes infraestructuras de la ciudad entre en un franco proceso de deterioro, provocando un creciente vacío en su actividad económica.⁶

Cuando se retomó la problemática sobre la reconstrucción de la zona, se postergó la definición sobre lo que se quería realizar en términos urbanos y arquitectónicos y sobre todo el papel que debería tener en el contexto del centro tradicional y de la ciudad.

Respecto a lo anterior, se busca dar al centro tradicional una opción en la nueva definición del perfil urbano, a partir de una reconstrucción integral de actividades comerciales, restituyendo la zona hotelera.

La tendencia a la globalización, así como la integración económica a los mercados financieros, por ningún motivo descarta al Centro Histórico como un centro de decisiones. Por el contrario, algunas de las recomendaciones iniciales para revalorar el suelo de este espacio se orientan a una demolición total de las 13 manzanas⁹ que conforman la denominada zona de la Alameda, para construir dicha zona a imagen y semejanza de los programas de construcción urbana de ciudades como Nueva York, París y Londres, por lo que el capital privado aún no quita el dedo del renglón en la promoción inmobiliaria de la zona, tanto por su ubicación estratégica (de entrada al

⁶ "Hace 25 años este perímetro producía junto con su área de influencia el 5% del PIB de la ciudad. Actualmente la actividad económica de esta zona participa mínimamente en su contribución al PIB de la metrópoli", en Gamboa de Buen, Jorge. *Ciudad de México, una visión*, Ed. FCE. 1a. ed. p. 133.

⁹ "Es en el año de 1990 cuando se toman las primeras medidas para emprender la reconstrucción de la zona. Entre 1991 y 1993 es cuando se estudian diversas alternativas de solución para 13 manzanas que luego se reducirían a cinco y después a dos". *Boletín de Información y Análisis*, (ARDF), op. cit., p.5.

Centro Histórico), como por el hecho mismo de contar con una amplia disponibilidad de suelo.

Complejo corporativo y comercial Santa Fe. En los últimos años la zona poniente de la ciudad de México ha experimentado un alto índice de crecimiento, lo que ha originado una gran demanda por espacios comerciales todavía no satisfecha, con áreas disponibles en las delegaciones Alvaro Obregón, Miguel Hidalgo y Cuajimalpa.

En virtud de lo anterior, al diseñarse el plan maestro de desarrollo para la zona de Santa Fe, el Departamento del Distrito Federal consideró la inclusión de dos espacios definidos para el establecimiento de centros comerciales, así como de un área de usos múltiples en el Centro de Ciudad en la que parte del terreno urbanizado estará ocupada por locales comerciales, hoteles, departamentos residenciales, agencias automotrices (como la de la empresa Mercedes Benz) y oficinas corporativas.

El desarrollo comercial de Santa Fe pretende superar el antiguo déficit de la zona en infraestructura comercial y de servicios (obviamente pensando en el consumo para las zonas residenciales del área que anteriormente se tenían que desplazar al centro de la ciudad).

El proyecto Santa Fe, así como otros proyectos de capital inmobiliario, se apoya en un plano muy específico del proceso de urbanización. Si bien durante las últimas décadas (1950-1980), dicho proceso tuvo que contar implícita y prioritariamente con tierra para la ocupación y expansión de los centros poblacionales, en la actualidad el proceso de urbanización se caracteriza, al parecer, por las transformaciones en la nueva economía global que viene acompañada de cambios en la composición de las actividades económicas de las ciudades.

En el caso del proyecto Santa Fe y su extensión con Interlomas, el desarrollo inmobiliario de alta inversión para la localización de actividades que cubran las exigencias de los grupos con gran capacidad de demanda y de consumo, así como la

promoción de la utilización del suelo para programas de vivienda residencial, se han vinculado a una cuestión básica: acelerar la circulación de capital en el sector inmobiliario con total apoyo del sector privado y con costos de recuperación que sólo son accesibles a una pequeña parte de los habitantes de la metrópoli.

El proyecto Santa Fe, dentro de la actual organización mundial de las economías, se inscribe en un tipo de estructura territorial y social que al parecer busca organizar en otro sentido a la ciudad, a partir de una marcada especialización dentro de la nueva gestión de actividades en espacios que se valorizan por una amplia disponibilidad de consumo.

En este sentido, en Santa Fe se presenta una vía demasiado radical de sustitución de usos de suelo, poniendo énfasis también en el carácter de dicho recurso como factor económico, que proporciona una cobertura de servicios y equipamiento urbano a las zonas residenciales periféricas: Tecamachalco, Bosques de las Lomas, Vista Hermosa etcétera.

Tal vez lo que se expresa en dicho espacio es un punto de inflexión en cuanto a la explotación del desarrollo inmobiliario, en una zona que se caracterizó por participar activamente en la transformación de los desechos sólidos urbanos en bienes útiles; es decir, el proyecto comprende una gran extensión de suelo que hace décadas era escasamente valorizado en un sentido estrictamente capitalista, por el tipo de actividades que ahí se desarrollaban: la pepena y la extracción minera. Actualmente Santa Fe es considerada como la zona conurbada más importante y privilegiada de la ciudad.¹⁰

Sin embargo, el tipo de acumulación en el área ha cambiado su contenido económico y social, a partir de una importante sustitución de usos del suelo, originalmente articulado a las formas de caciquismo urbano y a los mecanismos de

¹⁰ Luna, Laura. "Proyectos inmobiliarios de altos vuelos". En Mundo Ejecutivo, número 213, México, enero de 1997, pp. 116-117.

control de un sector social cuyo sustento era la pepena de basura y en otros casos la extracción de materiales pétreos.

En esta última zona quienes intervienen dentro de los beneficios que otorga el mercado del suelo son los inversionistas inmobiliarios, las empresas urbanizadoras y comerciales, además de los organismos públicos.

En muchos aspectos, Santa Fe ha tenido qué ver con estos cambios espaciales reflejo de una homogeneización de técnicas de producción, información y finanzas a nivel mundial (el World Trade Center o la Nueva Torre para corporaciones multinacionales financieras Bosques Corporativo, también son ejemplo de ello). También con una universalización de los procesos financieros, homogeneización de la plusvalía, la ganancia financiera, así como los mecanismos de distribución de los capitales.

Sin descuidar la problemática social que ha generado este tipo de proyectos, también es necesario analizar su contraparte; por ejemplo, en el caso de Santa Fe puede señalarse que éste ha sido producto de la participación de las élites económicas nacionales y extranjeras que se modernizan por igual, para desarrollar actividades de punta cuyas determinaciones al parecer ya alcanzan niveles mundiales. Como señala Iracheta, "los flujos de mercancías y servicios se acercan cada vez más a medidas de productividad y mecanismos de distribución, fijación de precios y ganancias, que poco tienen que ver ya con lo nacional".¹¹

El proyecto Santa Fe y el aprovechamiento de su suelo bien puede encajar en dicho contexto, dado que es desde la ciudad misma donde se tratan de crear las condiciones para enfrentar el nuevo contexto mundial, reforzando aún más la centralización de sus funciones.

¹¹ Iracheta, Alfonso. *op. cit.*, p. 196

B. Hacia el aprovechamiento del uso del suelo en la zona de estudio (de Vasco a Reichman)

Como ya se ha indicado, parte consustancial del proceso de urbanización en México está siendo esa acelerada promoción inmobiliaria de alto valor, ya no sólo en zonas residenciales céntricas, sino también en zonas residenciales periféricas.

Es importante destacar cómo el mercado del suelo y su uso están siendo gestionados por una red de agentes económicos que cada vez cobran más fuerza en la generación de la plusvalía urbana: los promotores inmobiliarios, cuya participación va más allá de una simple ocupación de predios.

Analizando la participación de este sector en la ciudad en un contexto global, la Organización de Cooperación y Desarrollo Económico (OCDE) ya señala la necesidad de acuerdos público-privados para poder llevar a mejor término los proyectos de mejora del entorno urbano.¹²

El proyecto del sector privado desempeña ya un papel activo en el ámbito urbano, lo que lo ha llevado a aprovechar todas las posibilidades económicas de los proyectos metropolitanos y aunque esto parece algo muy obvio o evidente, a largo plazo esto adquirirá una creciente importancia.¹³

El papel del promotor privado ha consistido en aportar los capitales complementarios, experiencia financiera, así como su capacidad para construir, vender y

¹² Por ejemplo, la regeneración y rescate del actual Parque Ecológico Xochimilco (único vestigio de la cultura lacustre prehispánica) corrió a cargo plena y totalmente de inversionistas privados.

La OCDE señala que "la participación financiera del sector privado resulta ya indispensable en un momento en el que los poderes públicos son incapaces de hacer frente a las enormes cargas financieras derivadas de los problemas del entorno urbano". El Entorno Urbano: Políticas Medioambientales para los años 90. Editado por el Ministerio de Obras Públicas y Transporte, 1991, pp. 49-50.

¹³ Cuando los políticos, cada vez más preocupados por frenar el déficit público y por su responsabilidad presupuestaria, reduzcan aún más los presupuestos del sector público, antes de esto es necesario lograr el equilibrio entre los imperativos de rentabilidad del sector privado, por una parte, y la consecución de objetivos de carácter político y social, por otro.

gestionar su proyecto de modo más eficiente que la mayoría de los organismos públicos. Sin embargo, esto no le resta su carácter especulativo sobre el espacio.

Dentro del actual contexto de expansión urbana, el promotor-desarrollador inmobiliario necesita primordialmente suelo y su objetivo es valorizarlo, introduciéndolo a los procesos de acumulación que demanda el capital en un contexto global. En Canadá, se la OCDE, donde tradicionalmente la iniciativa de los grandes programas de rehabilitación urbana era de los poderes públicos, se encamina en la actualidad hacia una cooperación entre el sector público y el sector privado.¹⁴

El suelo de las ciudades, periférico o central, bajo sus distintas formas de propiedad (ejidal, comunal, pública o privada) se ha transformado en mercancía, con lo cual se han vencido los obstáculos que dichas formas de propiedad habían adquirido para el proceso de acumulación en el desarrollo urbano, de tal manera que el mercado inmobiliario se ha dinamizado, extendido y consolidado en el marco de la nueva urbanización capitalista.

En varios puntos de la ciudad el sector inmobiliario ha valorizado exponencialmente tanto espacios públicos como privados. Sin embargo, esto sólo es parte de un proceso más amplio de valoración del capital en su conjunto. Las cuantiosas inversiones realizadas tienen un efecto directo sobre el suelo: incrementar exponencialmente su valor.¹⁵

Jorge Legorreta, al abordar la problemática de las rentas inmobiliarias, explica que "la tendencia implícita de acumulación de capital por el aprovechamiento del suelo urbano, ha provocado que la valorización desarrollada con mayor intensidad en las áreas centrales, se desplace hacia áreas periféricas en donde sus efectos son

¹⁴ OCDE. El Entorno Urbano... op. cit., p. 50

¹⁵ Para este caso, ver en los cuadros anexos, montos de inversión de la promoción inmobiliaria en Santa Fe, proporcionados por Servicios Metropolitanos del D.F.

incipientes o han tenido menores alcances". Señala también que "un efecto de este fenómeno ha sido la expulsión de la población del centro a la periferia."¹⁶

El apartado anterior se centró en la problemática y valoración de algunos puntos importantes de la ciudad, como Polanco y el propio Centro Histórico, que son en la actualidad algunos ejemplos de valorización intensiva del suelo, implementada por el capital inmobiliario. Sin embargo, Santa Fe comienza a evolucionar del aprovechamiento hacia la utilización intensiva del suelo, creando nuevas formas de centralización locacional periférica de actividades a partir de la creación de una multiplicidad de mercados en el manejo de servicios corporativos, así como de instituciones financieras.

Todo esto conlleva a pensar, a manera de hipótesis, que el nuevo modelo de ciudad que se está gestionando trata de participar activamente en ese orden internacional de servicios y finanzas que existen en las ciudades más importantes y que Saskia Sassen da la categoría de globales, como Nueva York, Londres y Tokyo, por ser considerados centros financieros mundiales por excelencia y centros preferenciales para el manejo de servicios a nivel global.¹⁷

En el caso del centro de la ciudad de México se destacó la problemática en el uso de su suelo después de los sismos en los puntos más estratégicos y dinámicos de su alrededor, concretamente la Alameda y su proyecto de reconstrucción, con una alta participación del sector privado inmobiliario (internacional sobre todo).

En este punto se percibió cómo su infraestructura comercial busca ser revalorizada para "acceder" a ese orden global que trata de desempeñar la ciudad a nivel mundial, con un nuevo tipo de actividad económica diferente a la industrial, provocando sin embargo, paralelamente a ello, una problemática de segregación social por el manejo privado sobre el espacio que tanto promotores como desarrolladores

¹⁶ "Rentas Inmobiliarias y Mercado del Suelo en las Periferias Urbanas", en *Ciudades*, No. 1, enero-marzo de 1989. México.

¹⁷ Sassen, Saskia. *op. cit.*, p. 126-127.

tratan de poner en marcha en la zona de la Alameda, expulsando población del área (lo mismo que sucede con los reubicados en Santa Fe).

En el caso del proyecto Santa Fe se mencionó cómo éste fue concebido, entre otras cosas, para satisfacer las necesidades de infraestructura comercial de las zonas residenciales, para evitar largos desplazamientos hacia la zona centro.

Asimismo, otro ejemplo de esa infraestructura comercial han sido los magnocentros comerciales en el área de Interlomas (municipio de Huixquilucan), donde el valor del suelo empieza a adquirir nuevas características.

Lo anterior muestra que la tendencia implícita a la acumulación en el rubro inmobiliario forzosamente necesita suelo para su posterior valorización. Lo que aquí se trata de destacar es la importancia del suelo urbano dentro de la actual orientación del modelo integracionista y la manera como la promoción inmobiliaria transforma los usos y destinos del suelo.

En esta investigación no se pudo pasar por alto la acción del suelo, pues las estructuras de orden global aprovechan la acción del espacio y su estructura social.

Al parecer, la transformación en los usos del suelo responde también a una dinámica internacional que actúa en la recomposición industrial de la base económica de las principales ciudades globales (ya señaladas con anterioridad) y bajo esa misma dinámica tratan de colocarse ciudades como la de México.

No es aventurado pensar que aquellos promotores internacionales (Reichman-International, por ejemplo), que durante la década de los ochenta desarrollaron algunos de los mayores y más espectaculares proyectos de altísima calidad en ciudades como Nueva York (el World Financial Center) o Londres (el Canary Wharf), traten de abarcar en la ciudad de México, a partir de su incursión y participación en proyectos inmobiliarios

como los ya mencionados, un amplio espectro de ese tipo de actividades financieras que se desarrollan a nivel mundial.

El capital inmobiliario ha transformado la condición del suelo constituyéndolo en uno de los circuitos económico, financiero, político y social, determinante de la orientación, características y modalidades que asume el proceso de urbanización en México.

El proyecto Santa Fe entra en esta nueva orientación que asume el proceso de urbanización, a partir de ese circuito económico y financiero que genera el desarrollo inmobiliario, utilizando al suelo, en tanto bien no reproducible, como soporte para la modernización y acumulación. Es un punto que, de acuerdo con lo anterior, concentra las manifestaciones de las distintas formas de capital. Sin embargo, proyectos como éste encajan dentro de la lógica de urbanización modernizante.

Se trata de un proceso de modernización que pasa por la transformación de los valores y usos del suelo, contando con la intervención de grandes empresas de la construcción (desarrolladores inmobiliarios), así como de agencias inmobiliarias líderes o bien con la del propio Estado. Su mercado lo constituyen sectores de los estratos sociales de alto ingreso, integrados e incorporados más cualitativamente al desarrollo del país. Proyectos inmobiliarios modernos como Santa Fe, amplían aún más los espacios de consumo de la ciudadanía cuyas necesidades son totalmente opuestas a las del resto de la población de la ciudad.

Son estratos sociales acostumbrados a tener, como menciona Barros Nock, independencia en su espacio urbano, ya sea en cuanto a oficinas, servicios, comercio y vivienda.

En la zona de estudio, la promoción inmobiliaria responde a un objetivo; es decir, asegurar la gestión del capital en este rubro, en una fase de transformación en

mercancía-vivienda de altos ingresos, proyectos comerciales, así como una transformación en los usos del suelo.

En el caso del proyecto Santa Fe puede decirse que, para que la producción inmobiliaria fuera posible, debieron de haber operado varios procesos, entre los que se pueden destacar los siguientes:

1. La revalorización del suelo en la zona;
2. La regularización en la tenencia y uso del suelo y
3. La intervención de firmas constructoras y de empresas inmobiliarias y todo ello filtrado por la acción directa del Estado quien, a través de su rectoría y políticas, sentó las bases para la transformación, formación y despegue del mercado inmobiliario de alta rentabilidad, conformando la clientela adecuada para cada tipo de submercado, a través de sus políticas social y financiera, dotando a las áreas en cuestión de infraestructura inmobiliaria de primer nivel.

El análisis toma un punto de la ciudad que por sus características hace pensar que en el nuevo modelo de ciudad tendrá un lugar importante la promoción para el capital privado. Sin embargo, a nivel de la estructura social, la segregación reforzará y favorecerá aún más la constitución de comunidades que, de un lado, refuerzan ya las distancias sociales y espaciales y, de otro, dicha segregación transforma ya dinámicamente la diferencia en contradicción.

La valorización de ese urbanismo sigue estando destinada a una escasa minoría de estratos sociales con niveles de altos ingresos, con posibilidades de alto consumo tanto en bienes y servicios como en espacio. Este tipo de sectores, por supuesto, tiene acceso al mercado de vivienda residencial a través de los circuitos financieros inmobiliarios en donde la promoción inmobiliaria, en sentido estricto, juega un papel fundamental.

El proyecto Santa Fe, como se ha visto, está contribuyendo a la expansión física de la ciudad en un punto muy específico de ésta, con ayuda de los circuitos financieros del capital inmobiliario.

Por otra parte, la participación del Estado en el aprovechamiento de su valorización ha sido fundamental. De hecho, en México la valorización del suelo mediante su preparación e incorporación a los procesos de acumulación, es y ha sido una de las principales funciones del Estado (realizadas a través de sus políticas urbanas y generales), más que de los promotores inmobiliarios. Es en sí la promoción y acción del Estado las que impulsan e incentivan la acción de la promoción inmobiliaria privada y no a la inversa.

En el caso de México, el Estado ha sido el principal promotor e impulsor por excelencia, tanto de la promoción inmobiliaria privada como de la social (comandada por los propios aparatos del Estado) e incluso, en forma indirecta y no explícita, de la urbanización marginal. Asimismo, ha participado activamente en la formación de las rentas inmobiliarias nacionales.

La participación del Estado y su acción en la promoción y formación del mercado inmobiliario se resumen en los siguientes puntos:

- 1. Canaliza constantemente recursos financieros, realizando inversiones públicas, así como obras en infraestructura básica para el desarrollo de las grandes ciudades, en particular en la de México, con lo que el Estado se constituye en el agente más dinámico de la valorización del espacio y del suelo en las áreas urbanas y, como tal, en el impulsor central de la promoción inmobiliaria, al absorber la mayor parte de los costos de la urbanización, garantizando así la máxima tasa de ganancia a los sectores inmobiliario y de la construcción.**
- 2. A través de la licitación pública para la construcción de grandes proyectos (como se verá más adelante). Tanto en las ciudades como en el territorio nacional el Estado ha**

prohijado el fenómeno del contratismo y en forma permanente ha favorecido el desarrollo y expansión del sector de la construcción de alta rentabilidad.

Por ejemplo, en el proyecto Santa Fe participan empresas de la construcción tan importantes como ICA, en asociación con promotores inmobiliarios internacionales. Estos grupos se han fortalecido debido a sus intereses estrictamente mercantiles.

Proyectos como Santa Fe son reflejo, además, de las políticas sectoriales con alta incidencia en lo urbano, que han contribuido también significativamente a la generación de fenómenos tales como el proyecto Alameda, el World Trade Center, Metrodome Interlomas etcétera.

En el caso específico de este proyecto urbano el Estado ha jugado un papel determinante mediante la instrumentación de un conjunto de estímulos, políticas y una adecuada protección que ha prohijado el desarrollo privado, capitalista de esta actividad, haciendo de ella un negocio demasiado lucrativo para los sectores participantes.

Por lo anterior, se deduce que el Estado ha sido el impulsor central de la promoción inmobiliaria privada. Su papel ha sido destacado y fundamental para la generación y despliegue de esta actividad, originando con ello un nuevo tipo de expansión física de la ciudad y también de la celeridad y reproducción de la "urbanización marginal" a partir de la promoción privada sobre el espacio.

Para ejemplificar lo siguiente cabe hacer mención al ofrecimiento que el DDF hizo en marzo de 1993 a inversionistas extranjeros de Nueva York, Seattle, Texas, Washington, Arizona, California y Chicago, para poner a concurso varios macroproyectos urbanos en distintos puntos de la ciudad.

Dichos macroproyectos urbanos expuestos a detalle fueron: los magnocentros comerciales en la zona de Interlomas, el Country Club Lomas, Frondoso, Santa Fe, Plaza Coyoacán y Pedregales de Coyoacán.

De los seis proyectos ofrecidos, cinco son privados, a excepción de Santa Fe, que ha sido promovido por el Departamento del Distrito Federal.

Asimismo, desarrolladores inmobiliarios como grupo SARE han invitado a promotores inmobiliarios extranjeros a participar en la otra ciudad, aquella que se empieza a cotizar en dólares, donde existe una cobertura muy amplia para el desarrollo residencial de la "high society".

Al principio de este apartado se hacía referencia a un punto de vista expuesto por Jorge Legorreta, en donde se explicaba cómo, desde una perspectiva de la acumulación urbana, desarrollada con "mayor intensidad" en el centro, se ha tendido a un desplazamiento paulatino de la valorización del suelo, como fuente de acumulación, hacia la periferia.

Legorreta explica que dicha valorización del espacio urbano periférico aún es incipiente; sin embargo, algunos de los macroproyectos urbanos ofrecidos al capital privado se ubican en la periferia. Dichos proyectos son: el Country Club, en Tecamachalco-Naucalpan y en Huixquilucan los magnocentros comerciales.

En la zona de Tecamachalco, Estado de México, el Country Club se ha destinado a la gente de más altos recursos y dicho proyecto se construye sobre una superficie de un millón 400 mil metros cuadrados. Es el más caro y el mejor de los cinco proyectos privados.

Aunque los datos demuestran que por su capacidad financiera el Distrito Federal es el espacio económico que mantiene los niveles más altos en la dotación de servicios con respecto a su periferia, esta última concentra a estratos con un nivel de ingreso muy considerable (para este caso se pueden revisar el cuadro sobre la distribución del ingreso en la ZMCM, elaborado por el INEGI en base al XI Censo General de Población y Vivienda y el mapa sobre concentración del ingreso en el D.F., que se insertan a continuación).

**MUNICIPIOS Y DELEGACIONES QUE CONCENTRAN POBLACIONES DE INGRESOS
BAJOS Y ALTOS, 1990***

Delegación o Municipio	Más de 10 salarios mínimos + 3.46%	Hasta un salario mínimo + 18.3%
Alvaro Obregón	4.96	21.69
Benito Juárez	8.53	
Coyoacán	5.56	
Cuajimalpa	4.47	20.50
Iztapalapa		22.48
Magdalena Contreras	4.99	22.24
Miguel Hidalgo	7.00	
Milpa Alta		31.82
Tláhuac		24.68
Tlalpan	5.31	
Xochimilco		22.16
Atizapán de Zaragoza	6.39	20.36
Cuautitlán Izcalli	5.75	
Ecatepec		22.14
Huixquilucan	12.06	
Naucalpan	5.85	20.56
Tultitlán		20.91

Fuente: cuadro tomado de: Negrete, Ma. Eugenia y Graizbord, Bons, en Población, Espacio y Medio Ambiente en la ZMCM. El Colegio de México, 1993.

*Cálculos elaborados con base en información del INEGI. XI Censo General de Población y Vivienda del Distrito Federal y Estado de México, 1990.

Lugares como Tecamachalco (Naucalpan, Estado de México), Interlomas (Huixquilucan, Estado de México) y la zona más desarrollada de Santa Fe (en las delegaciones Alvaro Obregón y Cuajimalpa, periferia del Distrito Federal), por citar algunos, participan más activamente en la acumulación de la renta urbana, lo cual les permite acceder a otros niveles de privilegios que se reflejan en un mayor consumo de servicios, infraestructura, comunicaciones etcétera.

Los sectores de la ciudad donde el precio del suelo es más elevado coincidentemente son los lugares donde las infraestructuras urbanas presentan mejores condiciones.

En la periferia empiezan a destacar, hace algunos años, zonas que al concentrar una gran cantidad de recursos económicos participan más abiertamente dentro de la lógica global del Estado, aprovechando su posición en la economía de la ciudad para valorar aún más un factor económico tan importante como lo es el suelo, a partir de proyectos privados con gran participación del capital inmobiliario.

Las considerables inversiones privadas que han ocurrido en las últimas gestiones gubernamentales han definido en buena medida los territorios en la ciudad, por ejemplo, delegaciones céntricas, del sur y del propio poniente, reflejan la nueva fisonomía del poder económico en la metrópoli. Es una ciudad que los promotores empiezan a cotizar en dólares, encontrando en el suelo la vía para valorizar sus rentas dentro de las leyes del nuevo mercado.

La importancia del suelo, más que la de cualquier otro bien o servicio, se inscribe en una doble lógica: primera, la denominada político-popular y; la segunda, que para el caso que nos ocupa se puede denominar de modernización capitalista urbana. De un instrumento de regulación social y política, el suelo se ha ido trastocando progresivamente en otro de regulación económica y financiera; es decir, participa cada vez más en la lógica de la acumulación, así como de los requerimientos que el desarrollo

global plantea al sistema político, y de las presiones que de manera creciente ejercen sobre él los distintos sectores de la sociedad.

El proceso de modernización dentro del desarrollo urbano ha intentado liberar trabas para transformar al suelo en un espacio ágil y apto para la inversión y ganancia capitalista, tratando de dismantelar los mecanismos populares y hasta clientelares que han permeado la evolución del mercado del suelo, para inscribirlo de lleno en la lógica de la acumulación modernista, en donde la promoción y producción inmobiliaria, lejos de ser un proceso uniforme, homogéneo y de elevados efectos sobre la integración social, dada la doble lógica en la que también se inscribe, resulta en otro crecientemente heterogéneo y en exceso contradictorio, siendo el proyecto Santa Fe prueba de ello.

El capital inmobiliario hace partícipes dinámicos a los grupos urbanos más fuertes e identificados cada vez más con los objetivos del desarrollo modernista de la nación, siendo la ciudad el espacio predilecto para ofrecer tales condiciones y espacios urbanos como Santa Fe son receptores directos de esas nuevas ventajas que progresivamente impone el proceso de modernización al desarrollo urbano, en donde las tendencias a la segregación territorial son aún más patentes.

C. El espacio como un bien de consumo en Santa Fe: reconversión en el uso del suelo

Este punto, sin apartarse de la orientación expuesta en los dos apartados anteriores, busca destacar la función del suelo como un bien de consumo, al convertirse en un satisfactor de necesidades urbanas, básicas para la reproducción social de estratos con un alto nivel de demanda.

Si bien el suelo urbano no es un medio de producción, su valor de uso le hace poseer condiciones indispensables para la realización de un sinfín de actividades.

La categoría de consumo aplicada al caso de un factor urbano no reproducible, pero sí fácil de valorizar, en su sentido más genérico, describe un proceso de adquisición de mercancías (en este caso el suelo) y servicios para obtener satisfacción directa de ellas.

El suelo en los circuitos capitalistas adquiere la categoría de mercancía en el mercado inmobiliario, al ser aprovechada su condición para valorizar su uso a partir de su consumo y obtener en este caso ganancias extraordinarias sobre dicho monopolio. El consumo es pues un proceso de adquisición y su fin es el de obtener una utilidad (en este caso en forma de renta).

La importancia de este bien se presenta a partir también de su consumo (especulativo) por las grandes firmas inmobiliarias o por grandes corporaciones financieras.

El término consumo presupone una facultad inherente a este bien para acelerar la satisfacción de necesidades sociales, en este caso de estratos que concentran los medios económicos para proyectarse sobre el espacio y explotar su valor económico, valorando la propiedad privada de este monopolio.

Otro factor importante sobre la valorización de este monopolio a partir de su consumo ha sido la transformación de la renta en ganancias extraordinarias desde el momento en que una condición locacional o física muy específica, como la que proporcionan espacios como Santa Fe, ha abierto las posibilidades al capital inmobiliario (promotor o desarrollador) para protagonizar importantes cambios en el uso y contenido del suelo, que incluye su adquisición para un uso del terreno más intensivo, con un nuevo tipo de actividades que también satisfacen necesidades de prestigio social.

Lo que aquí se busca es destacar su papel en un mercado específico especulativo y rentable para satisfacer necesidades de alto consumo.

Lo anterior implica que si dicho elemento actúa como un factor de consumo activo en la zona de estudio, su comportamiento, al parecer, ha estado condicionado por factores sociales y económicos tales como:

Socialmente, se ha mencionado que en esta zona el uso del suelo ha cambiado y combinado sus funciones para satisfacer las demandas por espacio comercial de las zonas residenciales cercanas al proyecto, algunas de las cuales ya se mencionaron en su momento, lo cual les ha permitido acceder a otra clase de status social. Esto quiere decir que la demanda por espacio conlleva un fin y éste es su consumo, pues éste no implica necesariamente la destrucción física de una mercancía, sino la satisfacción o utilidad que ésta brinda.

Por ejemplo, el Centro Comercial Santa Fe, que concentra a firmas comerciales importantes como el Palacio de Hierro, Liverpool, Sears, Deportes Martí, Suburbia, etc. proporciona toda clase de servicios comerciales, pero además, brinda estatus a estos sectores sociales.

Sin embargo, esto ha derivado solamente en un entorno con marcados contrastes sociales que ha acentuado aún más los márgenes de segregación al interior del proyecto.

La oferta por este tipo de espacios, que generan altos márgenes de plusvalía, se ha dirigido a una cantidad específica de submercados, tales como el habitacional de tipo residencial, de alto valor; el comercial, para prestigiadas firmas comerciales y, el corporativo, para grandes firmas financieras, tal y como se observa en la zona. Esto por supuesto ha tendido a formar racismos espaciales mucho más marcados y cada vez más concentrados en la ciudad de México.

Económicamente el constante aumento en las actividades terciarias ha ocasionado una demanda por espacio urbano para la valorización de distintas formas o manifestaciones de capital a partir de la renta del suelo para actividades de tipo

comercial y servicios. Asimismo el factor inmobiliario ha aprovechado el mercado de inmuebles comerciales para incrementar sus ganancias, proporcionando espacios a importantes firmas comerciales a las que en muchos de los casos sólo les interesa el prestigio; no lo que pagan. Tal aprovechamiento ha incrementado los valores comerciales del suelo en una forma exponencial.

Lo anterior guarda una estrecha relación con ese cambio de funciones económicas que han utilizado al suelo como soporte y como recurso para la valorización de capitales comerciales, financieros e inmobiliarios.

Al respecto, Melvin M. Webber, en su ensayo "El orden en la diversidad: Comunidad sin proximidad"¹⁸ expone que en la actualidad la "quintaesencia" de la urbanización ya no es la densidad de población o la aglomeración, sino la especialización en información (financiera, comercial etc.) y bienes. Señala que los nuevos modelos locacionales se vuelven considerablemente dispersos, variados y consumidores de espacio.

No obstante que el autor aborda la problemática desde la perspectiva urbana de los Estados Unidos, es posible utilizar algunos puntos de su análisis para aplicarlo al caso de la ciudad de México. Por ejemplo, dentro del proyecto Santa Fe se puede apreciar cómo el uso del suelo experimenta una reconversión en su aprovechamiento y en su valor, obviamente, para ser factor consumible por el tipo de especialización que dicho autor señala. Esto significa que los usos del suelo urbano evolucionan en el sentido de acelerar determinadas interacciones económicas en el espacio, transformando la situación del suelo, excluyendo o segregando otros usos del mismo.

De este modo, si la ciudad ha evolucionado en el contenido de sus actividades, es porque nuevos factores organizativos, que inciden directamente sobre la economía y su espacio, están sustituyendo a otros valores económicos menos rentables.

¹⁸ Lowdon, Wingo. Ciudades y Espacio. El Uso Futuro del Suelo Urbano. Ed. Oikos-Tau. Barcelona, 1976.

Al respecto sería conveniente analizar los factores que organizan un nuevo tipo de ciudad, sustituyendo modelos de acumulación urbana que en un principio se apoyaron en actividades industriales, a partir de la década de los cuarenta, y que actualmente plantean el surgimiento de nuevas fuerzas en su espacio. Una de esas fuerzas ha sido el capital inmobiliario, que además de monopolizar, ha asignado al suelo nuevas funciones para comprometerlas en una nueva etapa de integración de capitales a nivel mundial.

Este tipo de fuerzas consumen, en el caso de la ciudad, importantes cantidades de espacio para acelerar la circulación de las ganancias que les otorga la propiedad de un monopolio como éste, preparando a la ciudad además en determinados puntos en la normatividad de nuevos usos de su suelo.

El suelo urbano tiene una nueva perspectiva de actuación en el actual contexto de integración global a partir de lo antes mencionado. Además, es consumible en algunos puntos de la ciudad por valores de clase privados, que expresan un "nuevo tipo de sociedad urbana" que, como menciona Ma. Eugenia Negrete, "ha ido conformándose como un mosaico fragmentado y heterogéneo en lo social, lo espacial, lo político y lo administrativo",¹⁹ con funciones en su espacio cada vez más comerciales.

Lo anterior pareciera ser la correspondencia urbana a una cadena de desarrollos tecnológicos e informacionales que en mucho están convirtiéndose en una cualidad esencial en la cultura de una ciudad que se divide en zonas que se especializan cada vez más en el manejo de la información, en donde los valores del suelo hacen de éstas, locaciones de alto prestigio y otras, que permanecen totalmente al margen de estos nuevos valores metropolitanos, difícilmente se integran por su condición de atraso social y económico.

¹⁹ Negrete, Ma. Eugenia y Graizbord, Boris. Población, Espacio y Medio Ambiente en la ZMCM. Ed. COLMEX. 1a. ed. México, D.F. 1993.

La reconversión del uso del suelo se ha encaminado también en el sentido de crear un nuevo modelo de asentamiento con una frontera social bastante diferenciada. Por ejemplo, el proyecto Santa Fe representa una forma de hábitat apoyado en un modelo de uso del suelo como recurso que cobra cada vez mayor importancia por la cantidad de suministros constantes que se introducen en él, así como por el valor y precio crecientes que adquiere, produciéndose modelos de estratificación social y empleo muy marcados.

Sin duda, todos los cambios en las gestiones de tipo económico y social, así como los impactos directos de los más importantes cambios tecnológicos, se han traducido en una creciente diversidad de asentamientos urbanos, expresándose en formas urbanas totalmente nuevas y radicales en su contenido social y económico, representando cortes con la ciudad de hace sólo algunos decenios, con rezagos sociales que a pesar de todo no se han logrado vencer.

Ahora bien, en contraposición con la idea de Melvin M. Webber, en el sentido de que los continuos cambios tecnológicos y sociales se han proyectado en el suelo de la ciudad de una manera neutra, desde su muy particular punto de vista y análisis (aplicado a ciudades como Nueva York o Chicago), explica que la creciente facilidad del intercambio ha hecho que la localización en el centro de asentamientos de alta densidad sea cada vez más asequible a familias de altos ingresos y empresas comerciales; sin embargo, para el caso de la ciudad de México, como explica Graizbord Boris, "los cambios en el uso del territorio (económicos, sociales o culturales) analizados desde la estructura del área urbanizada por sus densidades, usos y valores del suelo, no resulta en absoluto homogénea; es decir, presenta altas densidades y valores del suelo en el centro y en ciertos puntos de la ciudad, al mismo tiempo que bajas o muy bajas densidades en la periferia y en algunos valles dentro incluso del área del Distrito Federal".²⁰

²⁰ *Ibid.*, p. 15.

Cabe añadir que además han sido esos procesos complejos de sustitución en el uso del suelo, por ejemplo, de habitacional por otros de tipo comercial, oficinas etc., los que han motivado que grupos socioeconómicos con ingresos altos se ubiquen en zonas exclusivas, como el poniente, que actualmente es una zona de expansión para firmas inmobiliarias importantes.

Javier Delgado²¹ menciona que los cambios conllevan una tendencia que tiene dos vertientes principales:

- a) Una denominada urbanización de la crisis: modalidad de crecimiento peculiar de nuestras ciudades (segregación interna de la ciudad) que sigue presentándose ahora en un contexto de cambio del modelo económico y
- b) Una urbanización de la modernidad, que en lo fundamental responde a una forma (no la única) de reinsertarnos en la nueva economía de los mercados financieros mundiales.

Es ya un hecho que ciertos puntos en ciudades como México son dominados por el poder de nuevas fuerzas económicas a través del alto índice de rentabilidad que adquiere el suelo por la transformación de sus usos, considerados por estas fuerzas como los más rentables, siendo así la lógica urbana moderna plasmada en el espacio la que define cómo y de qué manera se compondrá este mosaico de sociedades en la ciudad.

Es factible decir que la urbanización lleva inmersa en su dinámica una multitud de procesos privados dominados por el capital inmobiliario. Ahora bien, los procesos de apropiación de espacios en el suelo urbano están determinados por las reglas de valorización del capital invertido para su transformación, como Santa Fe. Esto implica una nueva modalidad de consumo del suelo por la participación de aquellas actividades

²¹ Delgado, Javier. "Las nuevas periferias de la ciudad de México". En Cambios económicos y periferias de las grandes ciudades. El caso de la ciudad de México. Hiernaux, Daniel y Tomas, Francois. UAM, 1994. p. 109.

que por su carácter de rentabilidad estén dispuestas a asumir los costos de dicha privatización.

Además, los costos y los riesgos que implica este tipo de expansión tan mercantilizado también empiezan a ser asumidos por ciertos sectores privados espacialmente diferenciados.

La estructura de la ciudad está siendo forzada hacia una mayor dispersión en cuanto a actividades se refiere, así como a un modelo heterogéneo en su constitución de actividades económicas.

El proyecto Santa Fe merece especial atención, pues forma parte de este ajuste de actividades en el territorio de la ciudad, y de la actual arquitectura modernista, en donde la coexistencia de nuevas funciones (administrativas y ejecutivas) tratan de cristalizarse en el uso de un espacio, que pretende ser convertido en un moderno centro de negocios, alejado del centro tradicional, atrayendo a grupos económicos que consumen o hacen uso de un bien mucho más intensivo como lo es el suelo.

El papel de un centro económico tan importante como lo es la ciudad de México, busca trascender en el seno de un sistema urbano mucho más amplio, en donde los cambios económicos y sociales deben de analizarse e interpretarse ya no en función de las cualidades de la ciudad misma, sino como resultado de una lógica que comprende los procesos de circulación de la economía mundial, los cuales conforman en mayor o menor medida el desarrollo de esta ciudad y en donde además las diferentes formas que adopta el suelo están contenidas dentro de este esquema.

El uso del suelo se relaciona con lo anterior no sólo por formar parte de la misma naturaleza del área urbana, sino también porque los procesos de acumulación de capital utilizan la estructura del suelo para cambiar tanto sectorial como funcionalmente su participación en la economía.

Hasta ahora una idea que se ha venido manejando se ha establecido en el sentido de destacar una tendencia y una lógica hacia la integración económica mundial en la cual los recientes proyectos de desarrollo urbano de México se han conformado en mayor o menor medida.

Para Peter Ward²² las relaciones que establecen ciudades como la de México o Sao Paulo, dentro del sistema mundial, aún carecen de un peso importante como las que pueden establecer "ciudades mundiales", tales como Los Angeles, Nueva York, Londres o Francfort, por lo que un grado de generalización en estos casos podría no ser muy adecuado, si se considera el distinto grado de integración que cada ciudad tiene con la economía mundial.

Señala que ni ciudades como la de México ó Sao Paulo en Brasil poseen la importancia internacional o subregional que el status de ciudad mundial exige. La ciudad de México y la de Sao Paulo, explica, pronto serán las ciudades más grandes del mundo, pero en cuanto a aspectos financieros, económicos, tecnológicos y en términos del procesamiento de información, no destacan como las más importantes.

En el caso de la ciudad de México, concretamente, considera que ésta aún no posee ni siquiera la importancia subregional que tienen ciertas ciudades centroamericanas con respecto a su grado de integración con la economía mundial. Sin embargo, lo que este autor omite es que esta ciudad, sola, tiene un poder económico para producir en un año lo que toda Centroamérica puede producir en su conjunto en el mismo lapso. Desde este punto de vista la ciudad es relevante económicamente y de ahí que busque identificarse dentro de este tipo de funciones privilegiadas, a partir de distintas formas de aprovechar el comportamiento de un factor económico tan importante como lo es el suelo, dentro de la estructura territorial de la ciudad.

²² Ward, Peter. México: Una Megaciudad. Producción y Reproducción de un Medio Ambiente Urbano. Ed. Alianza. México, 1991.

En los últimos años se ha intentado que la ciudad de México transite a otro tipo de posición dentro de la economía mundial, específicamente a partir de un patrón cambiante hacia una economía urbana terciaria especializada, sobre todo en el Distrito Federal. Pero la idea principal gira en torno al reconocimiento de las relaciones que guardan estas formas de desarrollo en la ciudad con las estructuras de uso del suelo y la forma en que sus habitantes, así como los agentes económicos, interactúan con este bien.

Lo anterior se establece con la elaboración del plan maestro para la zona de Santa Fe. Aquí se pone especial énfasis e interés en que la actividad del lugar trata de estar enfocada hacia un sector muy específico de la economía, como lo es el sector servicios, en un renglón económico cuyo fortalecimiento puede ofrecer ventajas a la ciudad y al país.

De tal manera, el gobierno trata de propiciar el crecimiento de la ciudad de México en una forma que se adecúe en materia económica a los procesos y circunstancias nacionales e internacionales.

La lógica en los procesos de acumulación de capital en el renglón inmobiliario exige la penetración y comercialización de usos de suelo más intensivos, para dar lugar a oportunidades de inversión más rentables.

Una consideración que tiene importancia en esta investigación, al igual que el destino del suelo urbano y de la ciudad misma y que involucra a un sector importante de su población, es hasta qué punto las zonas residenciales de la ciudad de México están siendo cedidas a actividades comerciales.

El Proyecto Santa Fe, que es resultado de intensas acciones privadas en el espacio, apoyadas e impulsadas por políticas urbanas para refuncionalizar y modernizar los usos del suelo, expresa la necesidad de fortalecer al sector servicios, porque si bien es cierto que en la ciudad está ocurriendo un cambio de acumulación dado por la

inversión de capitales, específicamente en el rubro del capital inmobiliario, éste está produciendo cambios significativos para las áreas residenciales, en donde los procesos de desarrollo del suelo lo han convertido en un terreno altamente comercial y de alto valor.

Como menciona Peter M. Ward "...dicho fenómeno se relaciona con la creación social de una demanda de consumo a través de un medio ambiente construido en un circuito alterno de acumulación..."²³ Este circuito bien puede ser el proyecto Santa Fe, que entre otras cosas tiene una gran capacidad para generar ingresos fiscales.

D. Valores comerciales y catastrales del suelo para el proyecto Santa Fe

Los valores del suelo²⁴ que se presentan a continuación, son el resultado de una consulta directa con los arrendadores de los inmuebles en esta zona. Tales valores representan, por lo demás, un buen parámetro para medir la rentabilidad del suelo en una zona como Santa Fe.

Además, no sólo se realizó la consulta con arrendadores para obtener datos sobre los valores comerciales del suelo en dicha zona, también se hizo una consulta en documentos oficiales para identificar los valores catastrales del suelo por metro

²³ *Ibid.*, p. 243.

²⁴ Se usa el término "valor" para hablar de lo que en realidad son precios; sin embargo, en la nomenclatura de los documentos oficiales consultados ése es el manejo que se le da a dicho concepto. Cabe por demás recordar que el suelo carece de todo valor por ser un bien irreproducible y escaso.

Para la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, según la ubicación de los inmuebles, existen dos tipos de valor de suelo:

- Áreas, generalmente son las colonias nominales: Portales, Del Valle, etc.
- Corredores, son las principales avenidas que por su uso tienen un valor distinto o diferente a las áreas.

Asimismo, es importante señalar que el proyecto Santa Fe oficialmente no es considerado por la Tesorería del Distrito Federal, según su ubicación, como un corredor de valor, sino un área que por demás ha sido transformada por importantes firmas, llegando a adquirir valores comerciales tan importantes como un corredor inmobiliario.

cuadrado registrados por la Tesorería del Departamento del Distrito Federal para el proyecto Santa Fe.

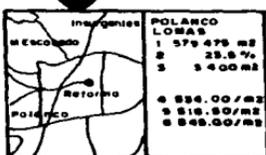
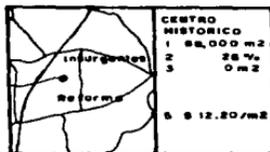
El valor catastral por metro cuadrado para la zona de estudio resulta ser, dentro de la demarcación en la cual se ubica el proyecto, uno de los más altos, respecto a otras colonias populares aledañas al proyecto. Esto se debe en mucho a los distintos cambios en el uso del suelo dentro de dicha área, que por consiguiente han transformado los valores de la tierra.

En el anexo estadístico número 1, al final de este trabajo, se muestran los actuales precios del suelo por metro cuadrado en valores comerciales, donde se puede observar cómo el mercado de inmuebles en dicha zona alcanza ya valores en dólares.

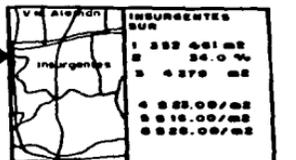
Lo anterior cobra sentido cuando la renta por espacios comerciales en la ciudad descendió en un 25% en 1995 y cientos de empresas tuvieron que dolarizar su arrendamiento para mantener su presencia en las principales zonas comerciales.

Tomando en cuenta los precios máximo y mínimo de las rentas corporativas en el Distrito Federal para el año de 1996 (45.00 USD/m² en Polanco-Lomas y 12.20 USD/m² en el Centro Histórico), puede decirse que la zona de Santa Fe posee valores comerciales altos con respecto al mínimo y fluctúan entre los 32.00 y 17.00 USD/m² (ver continuación el cuadro de rentas corporativas para el D.F.)

Cabe aclarar que si bien en Santa Fe los precios de mercado del suelo aún no son tan altos como en Polanco, en donde los valores por metro cuadrado alcanzan hasta los 45.00 dólares, dicha zona se presenta ya como una atractiva fuente de acumulación para los capitales inmobiliarios, tal vez, sólo un poco por abajo de la zona Polanco-Lomas.



RENTAS CORPORATIVAS EN EL DISTRITO FEDERAL	
1	INVENTARIO TOTAL
2	INDICE DE DISPONIBILIDAD
3	TRANSACCIONES IMPORTANTES
4	PROMEDIO PRECIOS DE RENTA
5	EDIFICIO CLASE A
6	EDIFICIO CLASE B
6	EDIFICIO CLASE A+



* FUENTE: Britta, Julio "Siempre - Inmuebles" en "Excelesis", 21-07-96.

--Una más JMC", 28-07-96

FUENTE Cushman & Wakefield / GCI de México. En "E. Financiera" 22-01-96

Durante las consultas realizadas²⁵ para obtener los valores comerciales del suelo por metro cuadrado, se observó que a mayor número de metros rentados menor era el precio de renta por metro cuadrado. Por ejemplo, en el predio de Peña Blanca se localizó un inmueble en donde de un mínimo de 300 metros para renta, los precios fluctuaban desde 25.00 a 30.00 USD/m² y, a mayor número (1,000 ó más) el precio disminuía a 24.00 USD/m². Sin embargo la disminución en el precio de renta no era mucha, considerando un metraje tan excesivo.

Lo que se puede concluir de esto, es que no es más que una forma de poder mantenerse en el mercado corporativo de inmuebles dentro de un proyecto que ha incrementado los valores del suelo.

En la zona conocida como Centro de Ciudad (ver anexo 1, cuadro 4), se localizaron dos inmuebles de inversionistas distintos. Del primero, los valores comerciales alcanzaban un máximo de 32.00 USD/m² por menos de 300 metros y un mínimo de 30.00 USD/m² por la renta de más de 300 metros. En la misma zona, en el área de oficinas corporativas, por la renta de más de 200 metros se alcanza un precio mínimo de 17.50 USD/m² y un máximo de 25.00 USD/m² por menos de 200 metros para renta.

En otros puntos cercanos al proyecto Santa Fe, que funcionalmente interactúan con ésta, como Bosques de las Lomas, las rentas corporativas por metro cuadrado hasta junio de 1996 alcanzaban un mínimo de \$15.00 USD/m² por la renta de más de 1,300 metros.

Se observará que en los cuadros no existe información disponible sobre los valores comerciales del suelo en determinados predios. Esto se debe a que en algunos no pudieron ser encontrados los valores en su totalidad, en tanto que en otros las obras de construcción aún no comienzan, por lo que sólo aparecen los valores de aquellos

²⁵ Por Cuesta Zarco Omar, al Jefe de Unidad Departamental de Contratos y Convenios de Servimet, Lic. Humberto Sánchez Morales y a arrendadores de inmuebles del proyecto, entre los años 1995-1996.

predios cuya información fue posible obtener. En la mayor parte de los casos se tuvo que recurrir a la consulta personal como fuente de información.

Es importante tomar dos valores que para este análisis son indicadores representativos de la valorización de una zona en expansión al poniente de la ciudad que, aunque con fines económicos distintos, bien tienden a determinar la rentabilidad del suelo en una zona de alto valor como el actual proyecto Santa Fe.

Por un lado, el valor catastral del suelo²⁶ tiene como único fin calcular una tasa impositiva para el inmueble, es decir, no tiene un fin comercial sino fiscal, de recaudación tributaria, a partir del cual se llega a determinar el impuesto predial. Este es un valor que no varía, independientemente del número de metros del predio en la zona (ver anexo 1, sobre valores unitarios para Alvaro Obregón y Cuajimalpa). En cambio, el valor comercial de renta y/o venta no es uno y tiende a variar dependiendo del número de metros cuadrados que se deseen adquirir y de las condiciones del mercado de inmuebles.

Con respecto a cada uno de los polígonos²⁷ que conforman al macroproyecto Santa Fe, los valores catastrales unitarios del suelo oscilan alrededor de los \$240.00/m² y se observa el predominio de este valor en la mayoría de los predios que conforman el área de estudio y que se ubican sobre todo en la delegación Alvaro Obregón, aunque el proyecto comprende dos delegaciones políticas, la ya mencionada y la delegación Cuajimalpa.

²⁶ Este se obtiene multiplicando el valor unitario del metro cuadrado del suelo por el número de metros cuadrados del terreno. Sin embargo, éste no es el único valor que se considera para calcular el impuesto predial. La base del impuesto predial es el valor catastral del inmueble, el cual se determina mediante la aplicación de los valores unitarios del suelo y de la construcción a las superficies de equis inmueble, autorizados por la Asamblea de Representantes del Distrito Federal.

Por tanto, el valor catastral de un inmueble se calcula considerando el valor catastral del suelo y el valor catastral de la construcción, tomando en cuenta los criterios establecidos por la tabla de Valores Unitarios de Edificación en el Distrito Federal 1996.

²⁷ Dada la magnitud del proyecto Santa Fe, se utiliza el término polígono para designar a cada uno de los predios que conforman a dicho complejo inmobiliario

Al llegar a la zona de estudio se observa que los valores catastrales se disparan. Por ejemplo, en la colonia popular Carlos A. Madrazo, que está en los límites del proyecto, el valor catastral es de \$44.00/m², y a uno cuantos metros, que es en donde se localiza el proyecto, el valor se dispara hasta los \$240.00/m². Sin embargo, esto es sólo para valores catastrales.

Ahora, pasando al caso del valor comercial y realizando un ejemplo numérico, se verá como éste valor supera en mucho al catastral, aunque este último en mucho también es un indicador importante de la rentabilidad del suelo en la zona.

Ejemplo numérico:

En la zona de Peña Blanca, en donde el metro cuadrado adquiere un valor unitario de \$240.00 (para 1996 y 1997), se localizó un proyecto del promotor Parque Santa Fe, S.A de C.V., poniendo a la venta un inmueble para oficinas corporativas con una superficie de aproximadamente 300 m², cuyo valor comercial ascendía a 2,600.00 USD/m². Para determinar el valor catastral sólo hay que aplicar el valor unitario del suelo, que corresponde a la zona, que en este caso es \$240.00, por la superficie del terreno, lo que da un total de \$72 000.00. Claro está que este no será el precio de mercado del terreno. Para esto, basta multiplicar el precio de venta (m²) por la superficie del terreno, es decir, 2,600.00 USD (300 m²)= 780,000.00 USD (aproximadamente \$6. 084, 000.00).

Asimismo, existen otros proyectos en el predio conocido como Cruz Manca, en donde los precios de venta alcanzan valores de 1,700.00 a 2,000 USD/m², para superficies de 300 m², 600 m², 900 m² y 1,500 m².

Es importante señalar que, aunque el proyecto no se encuentra dentro de un corredor inmobiliario importante, sus rentas corporativas sí pueden ser consideradas dentro de la ciudad de México como de las más altas e importantes.

Al respecto, algunos de los corredores de valor más importantes en la ciudad de México se encuentran en la delegación Miguel Hidalgo, a la altura de Polanco, por ejemplo en Av. Presidente Mazaryk, de la Calz. Gral. Mariano Escobedo, al Blvd. Manuel Avila Camacho. Aquí, el valor unitario alcanza los \$552.00/m², siendo el máximo también para otras vías como Arquimedes, del Paseo de la Reforma a Av. Ejército Nacional; Homero, de Blvd. Manuel Avila Camacho a Calz. Gral. Mariano Escobedo y Horacio, de Moliere a Calz. Gral. Mariano Escobedo (ver anexo I: tabla de valores de suelo para tipo corredor en la Delegación Miguel Hidalgo).

Reflexiones finales en torno a los valores del suelo

Según los datos que pudieron ser obtenidos en base a las rentas corporativas por metro cuadrado y valores unitarios del suelo por metro cuadrado, puede decirse que el proyecto Santa Fe concentra valores del suelo en la ciudad muy altos.

En el caso de las rentas corporativas, para esta área los valores comerciales del suelo son extremadamente altos en comparación con otros puntos importantes de la ciudad como el propio centro, en donde las rentas corporativas son de aproximadamente 12.00 USD/m².

En el caso de los valores unitarios, a medida que aumenta la cercanía al área de estudio, éstos tienden a incrementarse. Es decir, se pasa de zonas populares (algunas de ellas asentadas todavía sobre minas, como la Carlos A. Madrazo, en donde los valores unitarios fluctúan alrededor de los \$44.00/m²), a menos de un metro de distancia, a otro tipo de uso del suelo en donde los valores se incrementan.

Para este apartado, se trabajó sólo con aquellos valores que pudieron ser encontrados directamente y que en la misma medida pudieron ser proporcionados tanto por la Tesorería del Distrito Federal, como por Servicios Metropolitanos del Distrito Federal.

E. Usos comerciales del suelo para el macroproyecto Santa Fe por etapas

Para este apartado, nos apoyamos en la zonificación para distintos usos del suelo que se presentan en el plan maestro de desarrollo para Santa Fe (ahora Programa Parcial) y en las etapas de urbanización correspondientes programadas para esta zona proporcionadas por Servicios Metropolitanos del DDF.

Por otra parte, se hacen algunas observaciones a partir de recorridos por la zona para determinar si las etapas de urbanización, previstas para cada uno de los predios que conforman el proyecto, han correspondido a los periodos programados.

Es conveniente señalar que existen predios en donde las etapas de urbanización aún no se han cumplido. Algunos de éstos se encuentran, por el momento, sin uso o sus obras apenas comienzan. Estos se señalarán en su momento.

Así pues, se comenzará a trabajar por las etapas señaladas y a partir de la observación directa en la zona establecer, sin entrar en detalle, los avances en cada zona, esto a reserva de los que se vayan logrando en el proyecto posteriormente.

Primera etapa, aprox. de 1989-1995. Para esta etapa (ver anexo III, plano I) se tenía prevista la urbanización o construcción de polígonos como Peña Blanca, el polígono conocido como 8½, una porción de la Alameda Poniente, el polígono denominado Centro de Ciudad, una importante extensión de la zona residencial conocida como La Loma, la totalidad del polígono La Totolapa, La Potosí y una parte del polígono Arconsa.

Peña Blanca. Este polígono se compone de aproximadamente 14 lotes que corresponden a cada una de las clasificaciones de usos del suelo establecidos por el plan maestro para esta zona.

Peña Blanca es prácticamente una zona de corporativos que concentra a firmas comerciales y financieras como Televisa, Grupo Financiero Serfin, Grupo Banamex, Organización Bimbo, Hewlett-Packard de México, General Electric y un conjunto de edificios que se conoce con el nombre de Plaza Reforma, para dar cabida a diferentes consorcios empresariales.

También se encuentran en este polígono las instalaciones de la Universidad Iberoamericana, las cuales entraron en operación en el año de 1990.

Prácticamente las construcciones en este polígono se han concluido, sin embargo, todavía existen algunos lotes cuyas obras aún no terminan o su urbanización está proyectada para la tercera etapa (ver foto 1 y 1a.).

Puede decirse que los usos del suelo aquí son estrictamente empresariales, con excepción de la Universidad Iberoamericana.

Polígono 8¼. Este polígono en particular, pertenece a la empresa Televisa y su construcción, que estaba proyectada para 1995, aún se encuentra sin concluir. Esto se determina a partir de observaciones directas en la zona (ver foto 2).

De esta empresa es también un lote ubicado en la zona de Peña Blanca (el más grande de este polígono), pero su construcción está programada para la tercera etapa.

La empresa construirá aproximadamente 50,000 metros cuadrados de oficinas y 40,000 más para estudios, sobre un total de más de 16 hectáreas.

Enfrente de este polígono existe un uso ya clasificado de suelo para formar parte del parque corporativo con el que contará la zona; sin embargo, las obras aún no comienzan.

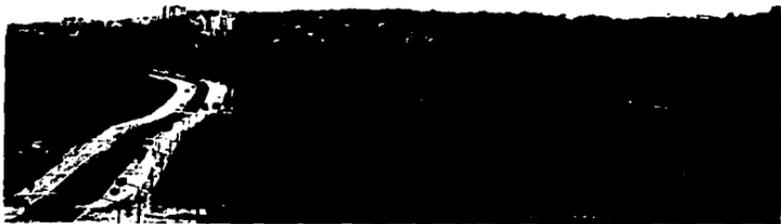


Foto 1. Peña Blanca. La principal zona de corporativos financieros del proyecto. El área en verde que aparece sin construir pertenece a la empresa de comunicación Televisa; la cual también construye en el polígono B 1/2. Esta es la firma que ocupa más superficie de terreno en Santa Fe



Foto 1a. Esta parte también pertenece a Peña Blanca. Aquí se muestra como en la zona aún existe cierto margen de desocupación en algunos edificios, como el que aparece en esta foto, sobre la avenida Vasco de Quiroga. Al fondo se encuentra el nuevo edificio de la Bimbo.



Foto 2. Las obras de este polígono (8^{va}) pertenecen a Televisa. Este predio fue donado a la empresa de comunicación por el ex regente capitalino Ramón Aguirre Velázquez durante su gestión. A la derecha, aparece el área de regeneración conocida como La Alameda Poniente, uno de los antiguos liraderos de la zona. primer relleno sanitario

Centro de Ciudad. Asentado sobre la ex mina La Fe y conformado por casi 28 lotes, este polígono presenta una mezcla de usos (ver el anexo número II, sobre usos de suelo para el proyecto Santa Fe) muy diversa en sus diferentes construcciones que se plasman en el plan maestro para la zona y van desde vivienda de alto valor, comercio, oficinas corporativas, agencias automotrices como la Mercedes Benz, Hoteles (Sheraton y Romano) y suites ejecutivas (Holiday Inn).

Haciendo un balance a partir del trabajo de campo en esta zona, por lo menos hasta 1996 las obras aún continuaban en varios lotes. De hecho el proyecto conocido como Conjunto Coronado no se concluyó en esta primera fase.

El Centro de Ciudad comprende casi el mismo número de hectáreas (16 hectáreas) que ocupa Televisión en el polígono 8½ y parte de Peña Blanca. Es decir, un consorcio ocupa para sus operaciones lo que varias firmas necesitan en un polígono de la misma superficie.

La zona noroeste es la que concentrará la actividad comercial y de servicios. Aquí, el uso del suelo será mixto y las construcciones contempladas tendrán un triple uso: oficinas, comercio y vivienda (ver foto 3).

En la zona suroeste los objetivos son totalmente diferentes. En esta parte del Centro de Ciudad predominarán las zonas de oficinas, consultorios y vivienda departamental residencial.

La Loma (zona residencial). Este espacio fue seleccionado por el plan maestro para la construcción de vivienda tipo residencial (uno de varios puntos residenciales que considera el plan maestro para Santa Fe). En esta zona se pretende desarrollar un intensivo uso habitacional del suelo; el movimiento comercial queda prácticamente eliminado de esta área.

Para esta primera etapa, sólo una parte de La Loma fue considerada para su urbanización. Dicho perímetro de La Loma y de hecho todo este polígono, se encuentra situado entre barrancas: la barranca de Jalalpa, la barranca de Tlapizahuaya, la barranca de Tepecuache, la barranca de Tlayapaca y la barranca de Becerra.

Sin embargo, la parte contemplada para esta fase se ubica a la altura de la barranca de Tlapizahuaya y la barranca de Jalalpa. Pero apenas se han iniciado las obras de infraestructura para la primera etapa (ver foto 4).

La Totolapa. Sobre este polígono, que tiene una extensión aproximada de 30 hectáreas, se construyó el Centro Comercial Santa Fe. Dicho centro comercial comprende 22.5 hectáreas de las 30 que abarca dicho predio.

El conjunto comercial está integrado básicamente por cinco tiendas departamentales, algunos servicios financieros automáticos y de sucursal bancaria, establecimientos comerciales y de entretenimiento, distribuidos en tres niveles.

Las obras del centro comercial concluyeron durante el segundo semestre de 1993, por lo que la parte de este predio programada para su construcción se cumplió dentro de los periodos correspondientes a esta primera etapa (ver foto 5).

El hecho de que este centro comercial se haya concluido antes de lo programado, tal vez se explica por las necesidades de infraestructura comercial para las zonas de altos recursos aledañas al proyecto, que en buena medida cubrían sus necesidades de consumo en otros puntos de la ciudad.

En este polígono, el predominio en el uso del suelo tiene un carácter intensivamente comercial y de servicios, en comparación con otras áreas del proyecto. El uso habitacional prácticamente aquí es más restringido, debido al gran predominio comercial y de servicios sobre los usos del suelo.

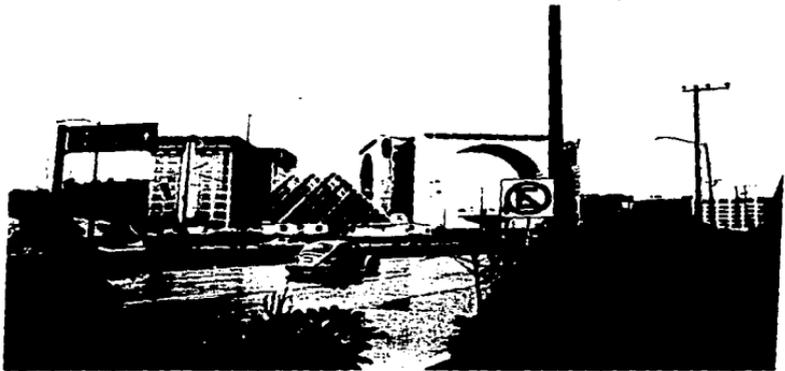


Foto 3. Esta zona forma parte del Centro de Ciudad, cuya superficie cuenta con distintos usos de suelo, que van desde vivienda hasta hoteles de cinco estrellas. Aquí participa el promotor canadiense Paul Reichman con algunos proyectos de uso mixto.



Foto 4. Aquí se muestran algunos avances en las obras del proyecto. Al fondo aparece la zona residencial conocida como La Loma (las casas blancas), rodeada por barrancas. Enfrente, la barranca de Tiapizahuaya.

Cabe mencionar que este polígono forma parte ya de la delegación Cuajimalpa. A la altura de este centro comercial se construyen casas residenciales, que aunque no entran dentro del proyecto son funcionales a éste, pues cubre sus demandas en este macrocentro comercial.

Otro punto de este polígono es el Vaso Regulador Totolapa, que forma parte del plan hidráulico de la zona, el cual permitirá contener y controlar las aguas pluviales.

La Potosí. Dentro de los usos del suelo que establece el plan maestro, este polígono perteneciente al cliente Nicolás Carrancedo y copropietarios y que forma parte de la primera etapa de urbanización, tiene contemplada la construcción de agencias automotrices.

Durante el trabajo de campo realizado (por lo menos hasta 1997) se observó que las obras aún se encuentran en proyecto; es decir, que las obras para la primera etapa en este predio no se han cumplido.

Arconsa. El polígono Arconsa se localiza al noroeste de la carretera de cuota México-Toluca y al igual que en el predio La Totolapa, los usos de suelo son estrictamente comerciales.

Este es el último predio que forma parte de la primera etapa de urbanización contemplada por el plan maestro para el macroproyecto Santa Fe y sobre él se proyectó construir el Complejo Comercial Cifra, perteneciente a dicha firma comercial, que engloba a varias cadenas comerciales.

Para la primera etapa, aproximadamente sobre la mitad del terreno se construyó en realidad un centro comercial de autoservicio SAM'S, que al parecer inició sus operaciones durante el segundo semestre de 1993 (ver foto 6).



Foto 5. Este es el magno centro conocido como **Centro Comercial Santa Fe**, el cual se encuentra sobre el predio **La Totolapa**. Asimismo, concentra a firmas como **Liverpool**, **Sears**, **El Palacio de Hierro**, **Deportes Martí**, entre otros. El promotor de este proyecto es el grupo **DESC**.



Foto 6. Esta toma trató de abarcar tres predios en la zona. Sin embargo, hasta la fecha sólo uno de ellos desempeña las funciones programadas, éste es el predio de **Arconsa** que es en donde se encuentra ubicada la tienda de autoservicio **SAM'S**. Los otros dos son **La Mexicana** (derecha) y **Cruz Manca** (izquierda), los cuales no muestran muchos avances en sus obras, a excepción de dos torres corporativas que se construyen en **Cruz Manca**.

La otra mitad del terreno forma parte de la tercera etapa de urbanización que va de 1998-2005.

Puede decirse que en la zona que comprende el proyecto Santa Fe sólo existen dos polígonos con usos de suelo básicamente comerciales, es decir, Arconsa y Totolapa.

Se tenía proyectado que el centro comercial de autoservicio estuviera integrado por una tienda Gran Bazar que ocupara una superficie de casi 17, 000 m², un Suburbia, restaurantes y oficinas corporativas. Tal vez estos tres últimos usos formen parte de la tercera etapa.

Segunda etapa, 1995-1997. Para esta etapa son prácticamente tres predios los que se contemplaban para su urbanización. Estos son, el resto del polígono La Loma, el polígono Cruz Manca y La Ponderosa, estos dos últimos ubicados en la delegación Cuajimalpa.

La Loma. Como ya se había mencionado, este predio, que también corresponde a la primera etapa de urbanización y al cual ya nos referimos, también forma parte de la segunda etapa.

La primera parte del predio correspondiente a esta etapa, se ubica entre las barrancas de Becerra y Tepecuache, colindando asimismo con la unidad de reubicados Tlayapaca, a un lado de la barranca que lleva consigo el mismo nombre.

Y la segunda parte, perteneciente a esta misma etapa, se ubica a la altura de la barranca de Tlapizahuaya y la de Jalalpa.

Como se señalaba anteriormente, lo único que ha iniciado por el momento son las obras de infraestructura en la zona, por lo que no se tiene aún previsto la culminación del proceso de construcción en todo este polígono con usos de suelo residenciales.

Cruz Manca. Este espacio se caracteriza por tener a dos promotores importantes como son Fondo Opción y Reichman-International, que además participan con varios proyectos inmobiliarios en la zona y en otros puntos importantes de valor en la ciudad de México.

Las obras ya han iniciado en este punto; actualmente Fondo Opción es el único promotor que ha iniciado obras con la construcción de una de dos torres (A y B) que están destinadas para usos corporativos. Por su parte Reichman, por lo menos hasta el primer semestre de 1996, aún no iniciaba obras de construcción para su proyecto en dicho polígono.

El plan maestro establece usos de suelo mixto para todo este predio; es decir, habitacional y servicios; sin embargo, durante el trabajo de campo se observó que por lo menos en el proyecto que realiza Fondo Opción los usos del suelo están proyectados para ser oficinas corporativas y no exactamente de usos mixtos (ver foto 6).

Rancho La Ponderosa. Este es el último polígono correspondiente a esta segunda fase, cuyos usos del suelo serán mixtos (por lo menos eso establece el plan maestro de la zona).

El predio colinda con la ex mina El Triángulo, ubicada a la altura del kilómetro 19 de la autopista de cuota México-Toluca. Sobre una parte de esta ex mina donde se construirá un centro de salud que comprenderá asimismo un Hospital ABC para la tercera y última etapa del proyecto.

El plan maestro establece también para La Ponderosa usos de suelo para vivienda residencial unifamiliar. Sin embargo, ésta no es contemplada como una zona exclusiva para usos habitacionales por el carácter mixto que tendrá el uso del suelo aquí.

Tercera etapa, 1998-2005. Los predios que forman parte de esta etapa se ubican en distintos puntos del proyecto. Algunos son lotes que se encuentran dentro de los polígonos programados para su construcción en las dos etapas anteriores, como Peña Blanca; aquí se ubica un lote que pertenece a la empresa Televisa y está programado para construirse en esta última etapa; el lote se encuentra en medio de la colonia popular Carlos A. Madrazo y el centro corporativo construido por Fondo Opción vendido a Grupo Financiero Serfin.

En el polígono Totolapa, por ejemplo, 7,5 de las 30 hectáreas que conforman dicho predio pertenecen a esta etapa de construcción y en ellas se tiene proyectado construir un hotel, un centro de convenciones y oficinas.

Y en el resto del polígono Arconsa (ya en la primera fase se destacó que en una parte se construyó un centro de autoservicio SAM'S) para esta fase, puede llegarse a construir un Suburbia, restaurantes y oficinas corporativas.

Otro punto se encuentra en la ex mina El Triángulo; programado para esta tercera etapa.

El polígono denominado La Fe pertenece también a esta etapa y los usos del suelo que aquí se contemplan van desde servicios en general, oficinas y servicios turísticos.

Algunos predios dentro de esta etapa destacan por tener un manejo en el uso del suelo que encierra grandes contrastes sociales dentro de esta demarcación territorial.

Tlayapaca-Jalapa. Tal vez este es el sector social más importante dentro del proyecto Santa Fe, compuesto por amplios sectores populares, pues expresa una vez más ese tipo de contradicciones dentro de la estructura urbanizada (densidades, usos y valores) imperantes en la ciudad (ver foto 7).



Foto 7. El sector de reubicados **Tlayapaca-Jajalpa**, que por demás se vio afectado dada la regeneración tan costosa de la zona, la cual tendió no sólo a incrementar los valores del suelo considerablemente, sino además a la expulsión de población.



Foto 8. La colonia popular **Carlos A Madrazo**, que aún se encuentra habitada sobre minas, cercana a la zona de regeneración urbana. Al parecer, esta toma se contempla dentro del área de regeneración del plan maestro. Otro punto de contraste social.

Tlayapaca es de hecho una zona de reubicados (pepenadores), que obviamente como señalaba Ignacio Gómez Roch "...no permanecerán dentro de este proyecto...".

Es importante referirnos a esta zona de reubicados, pues está contemplada dentro de esta tercera etapa de urbanización en el plan maestro para el área; por lo que fácil es deducir ("sin temor a equivocarse") que los reubicados ya no estarán al concluir esta última fase.²⁸

Además, los valores del suelo que se han alcanzado en esta parte de la ciudad hacen aún más difícil la estancia de estos sectores en un proyecto de esta magnitud.

En realidad existen grandes contradicciones entre la política de carácter social que se pretende realizar para la zona, como es el supuesto programa de atención a los residentes del sector Tlayapaca-Jalalpa "...con el fin de que esta zona reciba también los beneficios que derivarán del desarrollo del proyecto Santa Fe y de que esté en condiciones de resistir el impacto que generarán las grandes inversiones en la plusvalía de la zona..."²⁹ y la verdadera política del Estado, que es privilegiar los intereses de las grandes firmas que se han establecido en esta zona.

Para el caso de Jalalpa (colonia popular) se presenta la misma situación, pues al encontrarse territorialmente incluida dentro de la demarcación del macroproyecto, Santa Fe obviamente resentirá el impacto de las inversiones que se realizan dentro del proyecto.

Dentro de las etapas de urbanización contempladas para la zona proporcionadas por Servimet, esta colonia no se contempla para ninguna de las fases

²⁸ Al respecto, es importante señalar que en un principio las Zedecs además de ser instrumentos normativos en apoyo a la planeación de la ciudad de México, aprobadas e incorporadas por primera vez dentro del programa de desarrollo urbano delegacional en su versión 1987, dentro de sus objetivos estaba el llevar la planeación urbana de zonas específicas de la ciudad a mayor detalle. Sin embargo, su política en muchos casos fue de control, fomento o desalojo. De ahí, que la actual Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal reconsidere sus fundamentos jurídicos.

²⁹ Carpeta de Información Básica sobre Santa Fe. DDF, Servicios Metropolitanos, S.A. de C.V.

del proyecto; sin embargo, al revisar la carpeta de información básica se encuentra con que ésta aparece contemplada e incluso señalada como parte del espacio seleccionado para la construcción de habitación residencial de alta densidad y valor.

Supuestamente con el programa de atención a dicho sector se buscaría elevar el nivel de vida de los habitantes de la región y promover el establecimiento de grupos de ingresos medios que influyeran positivamente en el desarrollo del sector Jalalpa-Tlayapaca, para que éste pudiese integrarse completamente a los beneficios de este proyecto comercial; pero la realidad para estos sectores es otra.

Es una situación que incluso también tiene que ver con el tipo de segregación en la ciudad al cual nos hemos referido anteriormente. Es decir, el principio esencial que llega a influenciar la distribución de las residencias en el espacio siempre será el prestigio social y la preferencia por vecinos parecidos, rechazando toda forma de expresión social diferente a la establecida por estos espacios.

La Mexicana (zona residencial). Este espacio (ver foto 6), es uno de los cuatro seleccionados para la construcción de habitación residencial. Dicho polígono se compone por dos ex minas: La Mexicana y La Estrella, pero la primera es mucho mayor en superficie a la segunda, por tal motivo la zona residencial lleva el nombre de la primera.

El predio está rodeado exactamente por cuatro polígonos: el relleno sanitario Prados de la Montaña (Alameda Prados de la Montaña), Cruz Manca, Arconsa y la última zona residencial en donde se ubicará el Club de Golf Prados de la Montaña.

Al igual que en La Loma, en estas dos ex minas los usos del suelo que se contemplan dentro del plan maestro son para vivienda residencial mixta (unifamiliar y plurifamiliar). Además existen usos reservados dentro de este polígono para colegios privados, ya en construcción y pronto en operación.



Foto 9. Esta zona a pesar de que se encuentra fuera de los límites del proyecto muestra una perspectiva de cómo el acceso a los bienes y servicios urbanos básicos como la vivienda queda restringido a sectores de escasos recursos. Arriba de estos asentamientos informales comienza la zona residencial Bosques de las Lomas.

Zona residencial y club de golf Prados de la Montaña. La zona residencial conocida como fraccionamiento Portal del Sol, junto con el Club de Golf Prados de la Montaña, se ubican en un mismo polígono; es decir, el club de golf forma parte del fraccionamiento residencial.

Es el último predio seleccionado para formar parte de la esencia residencial del proyecto y se ubica sobre el camino San Mateo-Sta. Lucía, frente al polígono con uso de suelo para vivienda residencial La Mexicana y el predio Arcona, en donde se encuentra el SAM'S.

Sobre la Av. Tamaulipas, a unos cuantos metros del club de golf, se encuentra otro reacondicionado de habitantes de Santa Fe en la colonia Santa Lucía.

Algo importante que se debe de señalar sobre este club de golf es que su construcción ha absorbido tierras ejidales, respecto a lo cual existe una contradicción sobre la conformación de este proyecto.

Durante el trabajo de campo realizado en la zona, al llevar a cabo algunas entrevistas,³⁰ supervisores de obras en la entonces "Zedec" Santa Fe, señalaban que aunque el proyecto en sí trataba de actuar como un colchón entre las zonas populares extendidas sobre la parte baja del proyecto y las zonas residenciales como Bosques de las Lomas, Lomas de Vista Hermosa etc., ubicadas al nororiente y norponiente del predio, también actuaría como un dique, evitando en cierto modo que la ciudad se siguiera extendiendo por este punto, con asentamientos irregulares. Sin embargo, esto se contradice nuevamente en la realidad, pues la ciudad sigue absorbiendo e incorporando para su crecimiento y expansión zonas ejidales periféricas.

Aunque el club de golf no se construyó sobre tierras ejidales, sí ha necesitado de éstas para ejercer sus funciones y valorar el suelo en base a nuevos usos.

³⁰ Realizadas por Cuesta Zarco Omar, al Ingeniero de obras del proyecto, Roberto Flores. Lugar, "Casa Rosa" de Servimat, septiembre-octubre de 1995.

CAPITULO III

***ACTUALES CARACTERISTICAS EN EL
DESARROLLO DEL CAPITAL INMOBILIARIO
DENTRO DEL PROCESO DE GLOBALIZACION:
PROYECTO SANTA FE***

CAPITULO III. ACTUALES CARACTERISTICAS EN EL DESARROLLO DEL CAPITAL INMOBILIARIO DENTRO DEL PROCESO DE GLOBALIZACIÓN: PROYECTO SANTA FE

A. Delimitación geográfica del entorno

El macroproyecto Santa Fe comprende una extensión de casi 850 hectáreas, que se localizan al poniente de la ciudad de México, abarcando parte de las delegaciones Alvaro Obregón y Cuajimalpa.

Se trata de un terreno de grandes contrastes topográficos y ecológicos (además de los económicos y sociales), limitado al norponiente por la barranca del predio de la antigua mina conocida como La Totolapa, hasta la intersección con la nueva autopista de cuota a Toluca a la altura de la Universidad Iberoamericana y todo el tramo de esta autopista conocido como prolongación Paseo de la Reforma.

Al oriente el predio llega hasta la confluencia de las barrancas de Tlapizahuaya y Jalalpa; al suroeste hasta la barranca de Jalalpa, en el lugar en el que se encuentra con la avenida Tamaulipas y, al sur está limitado por las avenidas Tamaulipas desde la colonia Jalalpa hasta el fraccionamiento Prados de la Montaña II. Por último, al poniente el terreno se extiende hasta los límites de los predios conocidos como Arconsa, Escorpión y Ponderosa.

La zona está comunicada con la ciudad de México a través de la prolongación Paseo de la Reforma y la avenida Vasco de Quiroga por el nororiente, mientras que por el suroriental la conectan las vialidades San Antonio-Camino de Minas-Jalalpa y las avenidas Santa Lucía, Molinos, Barranca del Muerto, Centenario y Tamaulipas. De sur a norte la avenida Coral enlaza a la Tamaulipas con la prolongación Paseo de la Reforma.

USCAGUINEL PROYECTO



La estructura vial propia de este macroproyecto urbano se ligará con las avenidas mencionadas anteriormente para facilitar la comunicación de oriente a poniente y establecer una liga norte-sur fundamental para la región, ya que la intercomunicará con Cuajimalpa y la zona de Tecamachalco (una de las zonas periféricas de más altos recursos).

Ahora bien, bajo la antigua carretera a Toluca se han construido túneles que permiten el acceso directo de Santa Fe al fraccionamiento Bosques de las Lomas (otra zona con un alto contenido residencial), con lo cual se ha facilitado la comunicación vial con todo el norponiente del área metropolitana.

De la red vial de la zona destacan por su importancia la vialidad que unirá a La Totolapa con la glorieta de la nueva carretera a Toluca; el acceso que comunicará a Peña Blanca con la zona residencial de La Loma; la conexión de la Av. Tamaulipas con la nueva carretera a Toluca y el acceso al desarrollo desde la nueva carretera a Toluca por medio de un paso a desnivel.

Como se pudo apreciar por los recorridos realizados en la zona, el equipamiento en servicios se implementó prácticamente para evitar tardados desplazamientos de los habitantes de las zonas de altos ingresos. Es decir, las vialidades implementadas destacan en muchos de los casos por su conexión con las zonas residenciales y/o en ciertos casos son de difusión urbana, como la nueva autopista México-Toluca.¹

B. Antecedentes y objetivos del proyecto Santa Fe

En la búsqueda por generar nuevos espacios urbanos para absorber la presión inmobiliaria se promovió el Programa de Desarrollo de la Zona de Santa Fe.

¹ Barros Nock, Manuel. "Programa Santa Fe". En Proyectos urbanos y metropolitanos. Los retos de la ciudad de México. Ed. Fundación Distrito Federal, Cambio XXI/D.F. México, 1993, pp. 124-125.

El origen del proyecto Santa Fe se sitúa en el año de 1984, a raíz de los primeros decretos expropiatorios para el mejoramiento del centro de población en la zona de Santa Fe-Contadero y Santa Lucía-Santa Fe, expropiando para tales efectos diversos predios ubicados en las delegaciones Alvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos, con una superficie de 426 hectáreas, 35 áreas y 97 centiáreas.

Dadas las difíciles condiciones en la zona, por la existencia de un tiradero de desechos sólidos de grandes proporciones (el cual había rebasado los límites de su capacidad), resultó necesario transformar la zona para proporcionar mejores condiciones de vida a sus ocupantes, mejorando un centro de población que estuviera acorde a las exigencias urbanísticas actuales, así como construir reservas territoriales ecológicas.

Con las actividades de pepena de basura proliferaron los asentamientos precarios en zonas de alto riesgo. Además, la presencia de asentamientos urbanos perimetrales contribuía con importantes descargas domiciliarias y de tiro de basura a las barrancas, aumentando el deterioro de la zona.

Algunos otros antecedentes de la problemática en la zona se ubican a partir de la explotación de enormes yacimientos de arena y grava, para obtener insumos y agregados para la construcción en la ciudad de México.

La extracción de estos materiales en un principio se realizó en forma artesanal. Sin embargo, hace aproximadamente 30 años la explotación de dichos materiales adquirió un carácter industrial, que tuvo graves consecuencias para la zona, por ejemplo:

- Los mineros, al adquirir extensiones considerables de terrenos sin ningún valor inmobiliario, realizaban una explotación irracional de los insumos atendiendo a sus intereses meramente comerciales.
- La depredación ecológica de la zona.

- También la extracción irracional de agregados pétreos motivó la existencia de grandes cráteres. Esto hizo fácil convertirlos en tiraderos de basura y fomentar con ello las actividades de pepena.

Por lo anterior, el gobierno de la ciudad, dadas las difíciles condiciones de vida de los habitantes de la zona y el tipo de problemática que ello representaba para la ciudad, intervino desde 1982 a partir de diversos programas y estudios. El decreto expropiatorio de varios predios para la zona de Santa Fe, señala textualmente lo siguiente:

"La Ley de Expropiación considera como causas de utilidad pública el establecimiento de servicios públicos, la apertura, ampliación o alineamiento de las calles y aquellas obras que faciliten el tránsito, el embellecimiento, ampliación y saneamiento de las poblaciones; la construcción de escuelas, parques y jardines, así como cualquier obra destinada a prestar servicios de beneficio colectivo y la creación o mejoramiento de centros de población. Dichas causales se presentan en este caso, por lo que se hace indispensable la adquisición de los predios necesarios para una correcta planificación de la zona, la preservación y regeneración ecológica y para destinarlos a la lotificación de fraccionamientos para vivienda de los sectores populares.

Que el mejoramiento del centro de población compuesto por los predios Tepecuache, Preconsa, Jalalpa, Tlapizahuaya, Hospital, Tlayapaca, Aureli-Viadas, Particulares, El Pedregal, Carlos A. Madrazo, Prados de la Montaña II, Prados de la Montaña III, Prados de la Montaña IV, Héctor Velázquez Cardona, Casa Blanca, La Alameda, Soyogualan, El Triángulo, La Ponderosa, Cravioto, Escobedo, Cruz Manca y La Mexicana, representa un beneficio colectivo para un gran número de habitantes y una incorporación de esa área a las adyacentes ya urbanizadas, al incrementar la impartición de esta región urbana."²

Las primeras obras de urbanización en dicha zona comienzan en el año de 1982 cuando se autoriza a la empresa Servicios Metropolitanos, S.A., de C.V., enajenar el

² Diario Oficial, 27 de julio de 1984.

predio con superficie de 20 ha. denominado Peña Blanca, ubicado en la Delegación Alvaro Obregón, D.F., a efecto de que en él se construyan las nuevas instalaciones de la Universidad Iberoamericana.

En 1987 se constituye la Zona Especial de Desarrollo Controlado (Zedec) Santa Fe que, como instrumento normativo contenido en los planes parciales delegacionales de Alvaro Obregón y Cuajimalpa, buscaba el mejoramiento y rescate de la zona, con una reglamentación estricta del uso del suelo, que aprovechara su ubicación, infraestructura, suelo y elementos de acondicionamiento.

Posteriormente se expide el decreto³ por el que se desincorpora de los bienes del dominio público del DDF, el inmueble denominado Tlayapaca, ubicado en la Delegación Alvaro Obregón y se autoriza su enajenación a título oneroso en favor de los beneficios del programa de reubicación de los pepenadores del tiradero de basura de Santa Fe.

Esta acción trataría de liberar a la zona de todos los asentamientos irregulares en la Zedec para hacer más rentable la inversión inmobiliaria en este espacio de la ciudad.

En 1989 se generan los primeros estudios y proyectos derivados de las directrices del plan maestro para el desarrollo Santa Fe, que establece una zonificación con usos del suelo, normas de diseño, construcción y etapas de desarrollo, con criterios ecológicos, urbanísticos y financieros.

Así, la Zedec Santa Fe se conceptualiza como polo de desarrollo alternativo al crecimiento de la zona poniente de la ciudad, planificada con una serie de políticas y estrategias para su desarrollo de acuerdo con la demanda para distintos usos del suelo, con prioridad al sector servicios.

³ Diario Oficial. 05 de octubre de 1986.

De 1989 a noviembre de 1994 se realizaron obras en la zona por 274.46 millones de pesos en infraestructura, de los cuales 55.18 fueron pagados con obras efectuadas por compradores inmobiliarios.⁴

Durante la presente administración, se publica el acuerdo⁵ por el que se aprueba la normatividad para la Zona Especial de Desarrollo Controlado Santa Fe, con el propósito de aprovechar adecuadamente su ubicación, impulsando su regeneración, renovación y mejoramiento por considerarse ésta un área prioritaria en la planeación de la ciudad de México.

Sin embargo, como se especificó en el capítulo I la denominación de Zedec cambió a la de Programas Parciales. Cabe mencionar que los programas parciales cuyo ámbito espacial de validez esté comprendido dentro de dos o más delegaciones, se subordinarán al Programa General, y deberán ser congruentes entre sí, así como con los programas delegacionales. Se hace esta aclaración dado que el proyecto Santa Fe se encuentra territorialmente comprendido en dos delegaciones: Alvaro Obregón y Cuajimalpa.⁶

Los objetivos del proyecto se han definido en tres grandes líneas:

- La recuperación ecológica de la zona, prácticamente devastada por la explotación minera y el manejo de la basura;
- La creación intensiva de empleos en el sector terciario de la economía y

⁴ Uno más Uno, México, D.F. 18 de agosto de 1995.

⁵ Diario Oficial, 11 de enero de 1995.

⁶ Cfr. Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

- La transformación de Santa Fe en un centro de inversiones inmobiliarias que se encontraban detenidas por problemas de uso del suelo y dotación de servicios de alta calidad.

C. Origen y clase de los financiamientos que intervienen en el proyecto

En este punto se aborda una cuestión fundamental para el análisis que se lleva a cabo sobre la zona de estudio. Se trata de destacar la participación de agentes económicos cuyas actividades en el actual eje de la política urbana se orienta a la implementación de macroproyectos urbanos en distintos sitios de la ciudad de México, ya sean de renovación, como el proyecto de Rescate Ecológico de Xochimilco, el Programa de Recuperación del Centro Histórico, el Proyecto Alameda o bien, de nueva creación, tales como los programas parciales, (antes zonas especiales de desarrollo controlado, "Zedecs"), entre los que se encuentra el proyecto Santa Fe, para absorber parte de la presión inmobiliaria de la ciudad de México.

Con la promoción de este tipo de proyectos se ha fomentado la creciente participación del sector privado en la ciudad, a través de negociaciones con el gobierno e inversionistas ligados al sector inmobiliario, de promotores, desarrolladores o empresas de la construcción.

Sobre estos agentes inmobiliarios y su participación en proyectos como Santa Fe se tratará de hacer una breve caracterización bajo los siguientes ejes: grupos inmobiliarios que participan en el proyecto, nacionales e internacionales, empresas, consorcios y actividades que desempeñan.

Es necesario destacar para la investigación que este tipo de agentes económicos actúan sobre el medio urbano y sobre la base económica de la ciudad con proyectos

como Santa Fe, los cuales al parecer giran y responden a las nuevas condiciones de apertura económica del mercado.

Asimismo, es importante aclarar que tras una consulta realizada en diferentes fuentes hemerográficas: como El Financiero, La Jornada, Expansión y Forbes se encontró que estos agentes económicos participan en el proyecto Santa Fe a través de sus grupos industriales, comerciales, financieros y de servicios, algunos con una alta incidencia en el plano económico del país.

Se destacará a los grupos con mayor presencia a nivel nacional y que a su vez siendo liderados por empresarios prominentes, participan hasta la fecha en la zona de estudio.

Inversionista y tipo de actividad:

Grupo I

EMPRESA:

1. Grupo Cífra. Giro: comercio
2. Grupo Televisa. Giro: comunicación
3. Grupo Mexicano de desarrollo. Giro: construcción
4. Grupo ICA. Giro: construcción
5. Fondo Opción. Giro: bienes raíces
6. Grupo DESC. Giro: autopartes, petroquímica, bienes raíces etcétera.
7. Grupo industrial Bimbo. Giro: alimentos

En esta parte es necesario hacer una breve descripción de los grupos del primer bloque, así como de sus representantes o principales accionistas.

Grupo Cifra: consorcio mexicano que se constituye por la cadena de tiendas Aurrerá, Bodega Aurrerá, Superama, VIPS, Gran Bazar y El Portón. Es encabezado por Jerónimo Arango Arias, su principal ejecutivo.

Grupo Televisa: empresa mexicana de comunicación. Fue presidida por su principal accionista, Emilio Azcárraga Milmo. Ahora por su hijo, Emilio Azcarraga Jane.

Grupo Mexicano de Desarrollo: empresa mexicana de construcción. Su principal representante es Crescencio Ballesteros Ibarra, asimismo pertenece, como los otros dos anteriores, al Consejo Mexicano de Hombres de Negocios (CMHN).

Es accionista de grupos como DESC, Hoteles Hyatt, Casa de Bolsa Operadora, Kimberly Clark, Cannon etcétera.

Grupo ICA: este grupo de la construcción es encabezado por Gilberto Borja Navarrete. Pertenece también al CMHN más importantes a nivel nacional y participa en la zona con varios proyectos de construcción.

Fondo Opción: sociedad de inversión en capitales enfocada al desarrollo inmobiliario, asociado actualmente con Probusa en algunos proyectos inmobiliarios.

No sólo participa en la zona con proyectos inmobiliarios, participa también con proyectos en otros puntos de la ciudad, como la Torre Centro Insurgentes, de 27 pisos para usos mixtos.

Grupo DESC: este grupo nacional es encabezado por algunos de los hombres de negocios más destacados a nivel nacional y mundial, entre los cuales figuran los siguientes:

- Jerónimo Arango Arias. Fundador y principal ejecutivo del grupo CIFRA, la mayor cadena de almacenes y restaurantes en la ciudad de México y el centro del país

(Aurrerá, Bodega Aurrerá, Suburbia, Vips y El Portón). Además está asociado a Wal-Mart.

- **Alberto Baillères.** Socio mayoritario de Industrias Peñoles y propietario de una de las cadenas de almacenes más importantes de la ciudad de México: El Palacio de Hierro. Socio minoritario de Coca-Cola y Femsa. Posee también intereses en compañías aseguradoras.
- **Bernardo Garza Sada.** Cabeza del segundo grupo industrial más importante de México, Alfa, S.A. También posee grandes inversiones en EUA.
- **Carlos González Nova.** Propietario de Comercial Mexicana, importante cadena de almacenes, asociada a Price Club, S.A.
- **Jorge Larrea Ortega.** Magnate de la minería (cobre) y la construcción. Tiene inversiones en Transportación Marítima Mexicana y Banamex Accival.
- **Andrés M. Sada Zambrano y familia.** Convirtieron a la empresa cementera Cemex en el más grande productor de cemento del hemisferio occidental.

Grupo Industrial Bimbo: consorcio que participa en la rama de alimentos. La cabeza de este grupo son los hermanos Lorenzo y Roberto Servitje Sendra.

Grupo II

Aquí aparecen dos firmas; la primera de ellas, es un consorcio inmobiliario canadiense, en sociedad con un destacado hombre de negocios norteamericano. Esta firma inmobiliaria extranjera participa con varios proyectos en la zona. La segunda es una firma estadounidense cuya especialidad es la correduría de inmuebles de alto "standing".

EMPRESA:

1. Reichman-International. Giro: promotor inmobiliario.
2. La Salle Partners. Giro: corredor inmobiliario

De este grupo, que son firmas extranjeras, hay que destacar lo siguiente.

Reichman International: consorcio canadiense-estadounidense en bienes raíces. Este consorcio se apoya en uno de los inversionistas más importante de los Estados Unidos, George Soros, destacado empresario por sus importantes manejos de ingeniería financiera en Wall Street.

Paul Reichman, por su parte, es considerado como uno de los empresarios más ricos de su país. La mancuerna Reichman-Soros participa en Santa Fe a través del Fondo "Quantum Realty" (bienes raíces), en donde cada uno es accionista en partes iguales.

Es importante resaltar que el consorcio no sólo participa en Santa Fe (con diferentes proyectos), sino que también invierte en otros proyectos en distintos puntos de la ciudad. Uno es el Proyecto Alameda, que aún presenta sus problemas para arrancar, entre cuyos elementos principales destacan: un área de negocios de casi 150,000 m² (1.600,000 pies cuadrados) y otro es el Proyecto Reforma-Chapultepec, ubicado en Paseo de la Reforma, mismo que tendrá un costo aproximado de 250 millones de dólares.⁷

El edificio donde se pretende desarrollar este proyecto es un inmueble del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) de más de 2,000 m².

⁷ Aguilar, Gabriela. "Reichman International adquiere predio del IMSS para construir el proyecto Reforma", en El Financiero, 9 de marzo de 1995.

Para este proyecto la empresa Reichman International adquirió sin subasta pública el inmueble para crear una torre de 50 pisos que incluye oficinas, locales comerciales, restaurantes y una atractiva zona comercial.

El espectro de los desarrollos inmobiliarios anunciados hasta ahora es consistente con los antecedentes de los Reichman, quienes durante los años setenta y ochenta desarrollaron algunos de los mayores proyectos inmobiliarios y de alta calidad en algunos países del mundo, entre ellos el First Canadian Place en Toronto, que tiene una superficie de 500,000 m² (5 millones de pies cuadrados), el World Financial Center en Nueva York con 750,000 m² (8 millones de pies cuadrados) y el Canary Wharf en Londres con 1.100.000 m² (12 millones de pies cuadrados) e igualmente muchos otros complejos de oficinas de alta calidad en todo Estados Unidos y Canadá.

Reichman International trabaja con varias organizaciones en México para acelerar el desarrollo de sus proyectos y optimizar el valor de estas oportunidades.

La Salle Partners: consorcio estadounidense de bienes raíces. De hecho, este consorcio no invierte en la zona, pues sólo es un corredor inmobiliario que pone en contacto a clientes con el promotor.

Sin embargo, a principios de la década de los noventa, junto con la llegada de muchos consorcios extranjeros, La Salle Partners incursionó en el mercado nacional. Dicha empresa especializada en servicios corporativos de bienes raíces con enorme influencia en su país administra actualmente más de 8.000,000 de metros cuadrados en la ciudad de México.

En la carpeta de clientes del consorcio en México figuran grupos como ICA, Promessa, Strauss Burger and Price, Bank of America y otros.

De entre los proyectos puestos en renta por La Salle Partners en México destacan la renta de 16,000 m² de oficinas corporativas para la Hewlett Packard en Santa Fe y 9,000 m² más para la misma empresa en Bosques de las Lomas.

Adquirió también un contrato de mercadeo firmado con grupo DESC para la primera fase del proyecto corporativo Bosques de las Lomas (edificio Torre Arcos Corporativo), que incluye una superficie de 25,000 m² de oficinas para empresas e intermediarios financieros transnacionales.

Participa también en Santa Fe con el desarrollo denominado Quadro Magno. Este proyecto requirió de una inversión de 100.000.000 USD e incluye 40,000 m² de oficinas adquirido por el Grupo Financiero Banamex Accival. Además, participa como corredor en el predio de Peña Blanca con el proyecto denominado edificio CYGNI.

Otros proyectos que este consorcio administra se ubican en puntos de la ciudad como el sur y el centro. Por ejemplo, el nuevo edificio de Avantel, ubicado a un lado de la Bolsa Mexicana de Valores, es administrado por este corredor estadounidense.

Existe una tercera lista de grupos y promotores particulares que también participan en la zona. Ellas son:

Grupo III

1. Grupo Plaza Reforma: grupo particular, entre cuyas funciones destacan la ingeniería financiera y de bolsa. También participa en la rama inmobiliaria.
2. Parque Santa Fe: razón social que recibe este grupo formado por varios corredores inmobiliarios.
3. Grupo Coronado: grupo corporativo que participa en la industria llantera (Goodyear Coronado).

4. **Salomón Helfon**: promotor inmobiliario particular dedicado a la construcción y administración de inmuebles.
5. **Lázaro P. Shemaría**: promotor y desarrollador inmobiliario particular. Sin grupo específico (s/g).
6. **Arquitectoma**: grupo inmobiliario, promotor y desarrollador.
7. **Gerardo Martínez Cristerna**: promotor y desarrollador inmobiliario particular.
8. **Moisés Kajomovitz**: promotor individual, dedicado al negocio inmobiliario (s/g).
9. **Eliás Mercado**: promotor individual inmobiliario (s/g).
10. **Jorisa**: razón social del grupo compuesto por dos promotores inmobiliarios.
11. **Marcos Arquitectos**: promotor inmobiliario particular (s/g).
12. **Vicente Alonso**: promotor particular dedicado al negocio inmobiliario (s/g).
13. **Corporación Moss**: razón social de la sociedad compuesta por el Grupo Moss y Tequila Cuervo.
14. **Quaker State**: corporativo de la empresa transnacional en lubricantes.
15. **Grupo Mustri**: firma promotora de proyectos inmobiliarios y además firma de arquitectos.
16. **Grupo Inmobiliario Emar**: grupo dedicado a la promoción y al desarrollo inmobiliario.
17. **Mexvisa**: grupo particular especializado en el desarrollo de vivienda.

18. JorJog: razón social de la sociedad compuesta por dos promotores inmobiliarios: José Luis Rión y Jorge Quizaño.

19. Alejandro Achar: promotor particular inmobiliario (s/g).

20. Grupo Tekton: participa a través de la empresa Loma Valle Escondido, cuyo giro es la promoción y desarrollo de proyectos inmobiliarios.

21. Grupo Bicyq: participa a través de la empresa Delta Bienes Raíces. Este grupo participa en la rama de la petroquímica, en la rama industrial y ahora en la rama de la construcción inmobiliaria.

22. Grupo Ciervo: participa en la zona con los proyectos denominados Pasaje Santa Fe y Plaza Santa Fe. El giro de este grupo es la rama inmobiliaria.

i) Clasificación de firmas por proyecto en la zona

Para clasificar el tipo de actividad que los distintos agentes económicos realizan en los predios de la zona nos apoyamos en la información proporcionada por Servimet, sobre distintos usos del suelo para el proyecto Santa Fe.

Cabe aclarar que sólo se destacan aquéllos polígonos cuyas obras han alcanzado un grado de avance muy considerable o bien, se encuentran ya en plenas funciones como el Centro Comercial Santa Fe. Lo anterior se determina a partir de las visitas realizadas a la zona.

También se identifica a las firmas por proyecto realizado. Los tipos de clasificación pueden consultarse en las listas de usos del suelo y clientes en la zona de Santa Fe (ver anexo número dos).

La clasificación por zona es la siguiente:

Polígono Peña Blanca. En esta zona, la clasificación por firma en cada uno de los proyectos es la siguiente: Inmuebles Hogar (Bimbo), Televiscentro y Hewlett Packard, entre algunos.

Ahora bien, entre los grupos promotores y desarrolladores que destacan por proyecto(s) realizado(s) en esta zona encontramos a Fondo Opción, ICA Inmobiliaria, La Salle Partners y DESC.

De Fondo Opción es el desarrollo vendido a Grupo Financiero Serfin (Fondo Opción I) y el edificio de la General Electric (Fondo Opción II).

ICA Inmobiliaria participa en dos proyectos (uno de ellos en sociedad). El primero se ubica en el lote A4 destinado a oficinas corporativas.

La Salle Partners participa con la renta de oficinas corporativas para la firma transnacional Hewlett Packard. Además actúa en sociedad con grupos como Promessa, ICA y DESC, para la creación del desarrollo Quadro Magno, edificio vendido en su totalidad a Grupo Financiero Banamex, ubicado en los lotes B1 y B2.

Asimismo se ubican proyectos de promotores inmobiliarios como Salomon Helfon y copropietarios (oficinas corporativas), JORJOQ (oficinas corporativas) e Impulsora Corporativa de Inmuebles, que participa con la creación del edificio para oficinas corporativas Plaza Reforma.

Polígono 8½. En este predio se construyen oficinas corporativas para el consorcio de comunicaciones Televisa. Este grupo también se ubica en el predio de Peña Blanca; sin embargo, durante los últimos recorridos realizados por el proyecto (principios de 1997), las obras en este último polígono aún no comenzaban.

Polígono Centro de Ciudad. Aquí participan promotores inmobiliarios tales como Grupo Ciervo, en los lotes A1 y H1-H2. De este grupo son los desarrollos en la zona Plaza Santa Fe y Pasaje Santa Fe.

El desarrollo Plaza Santa Fe incluye vivienda, comercio y oficinas. Los usos del suelo en el proyecto Pasaje Santa Fe están destinados a vivienda y comercio.

Otro grupo en esta zona es el Grupo Arquitectoma, que participa con dos proyectos en la zona. El primero se ubica en el lote A3, destinado a oficinas, vivienda y comercio. El otro desarrollo inmobiliario de este grupo es un edificio de oficinas corporativas.

Otra firma inmobiliaria que participa en esta zona es Reichman (promotor inmobiliario canadiense). La firma opera en el Centro de Ciudad con cuatro proyectos, en los lotes A4, A5, A6 y A7. Dichos proyectos son de uso mixto y engloban varias funciones.

El Grupo JORISA desarrolla un proyecto que engloba vivienda, oficinas y comercio.

El Grupo Inmobiliario EMAR es un grupo que participa con la creación de un Hotel Sheraton.

El Grupo Inmobiliario RAFELU, participa con la creación de Hoteles Romano (Suites ejecutivas).

El Grupo Mexvisa de Vivienda, desarrolla viviendas y comercio.

Corporación Moss, en asociación con Tequila Cuervo, crean oficinas corporativas.

Promotores individuales, que como Moisés Kajomovitz construye un Hotel Holiday Inn.

Otros promotores como **Eliás Mercado, Vicente Alonso Ibarra, David Mustry y Lázaro Pérez Shemaría**, participan con proyectos tanto para oficinas corporativas como para comercio en general.

Polígono La Totolapa. En este predio participa uno de los grupos empresariales más importantes a nivel nacional. Se trata del Grupo DESC. De este grupo es el Centro Comercial Santa Fe.

Polígono Arconsa-Estrella. El Grupo Cifra, participa aquí con la creación de un centro comercial de autoservicio. Lo que existe hasta la fecha es un Sam's Club, pero este centro estará integrado además por una tienda Gran Bazar, un Suburbia y oficinas corporativas.

Polígono La Loma. Santa Fe es un lugar que han elegido Grupo Loma y Centex para construir uno de los desarrollos residenciales más ambiciosos de la ciudad de México.

En este punto el Grupo Loma se ha asociado con la empresa estadounidense Centex, para desarrollar La Loma. La empresa Centex figura en la lista de las 500 compañías más importantes del mundo, según la revista *Fortune*.

Este binomio, denominado Inver-Loma, ha adquirido recientemente 300,000 m² - más de 30 hectáreas- de terreno en el macroproyecto Santa Fe para desarrollar exclusivamente vivienda residencial.

La inversión para el proyecto La Loma, prevista para los próximos cinco años, es de más de 200 millones de dólares.⁸

⁸ Luna, Laura. "Proyecto inmobiliario de altos vuelos", en *Mundo Ejecutivo*, núm. 213, México, enero de 1997, pp. 116-117.

Polígono Cruz Manca. En este predio participan dos grupos del primer y segundo bloque. Uno es Fondo Opción y el otro es el binomio canadiense-estadounidense Reichman-Soros.

Fondo Opción construye en sociedad con Promotora Fusión dos torres para oficinas corporativas denominadas Santa Fe III. Este proyecto incluirá además un estacionamiento subterráneo y la realización de dicho proyecto se llevará a cabo en dos etapas.

A continuación se anexa un mapa y una lista complementaria sobre futuros inquilinos que están contemplados en el proyecto Santa Fe. Esta clasificación, un poco más reciente, se obtuvo en enero de 1997 del periódico *El Asesor Comercial*, noviembre-diciembre de 1996.

ii) Funciones actuales en el complejo Santa Fe: financieras, comerciales y otros servicios

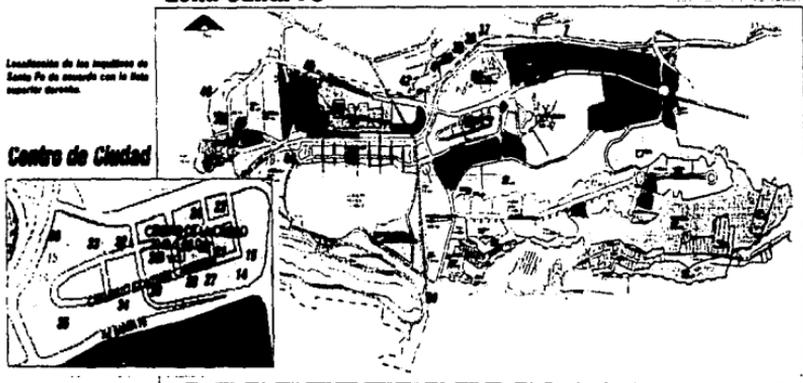
Las funciones previstas que a continuación se señalan parten de un nivel donde la propia esencia urbana acelera con mayor frecuencia la transformación de un espacio, así como de la reproducción de su propio entorno, donde se articulan y preparan espacios, con proyectos como Santa Fe, para lograr conformar un espacio acumulativo en cuanto a capital y en cuanto a funciones. Por tal motivo comenzaremos por hacer alusión al plan maestro de la zona de Santa Fe.

El plan maestro es la base para el desarrollo de todos los predios de la zona. Este pretende optimizar los diferentes usos del suelo en la zona: que generen plusvalía, teniendo como uno de sus principales objetivos la capitalización del suelo y el ajuste de sus funciones.

Zona Santa Fe

Localización de los edificios de Santa Fe de acuerdo con la foto superior derecha.

Centro de Ciudad



QUIEN ESTA EN SANTA FE

1. Televisa
2. Terreno Televisa
3. Grupo, Financiero Serfin
4. Edificio Plaza, Reforma
(General Hipotecaria Hitachi
SAI consultores
Lego México
TSC
Sun Microsystems
ABN Amor Bank
Volvo Trucks
Columbia Pictures
Prosa Carnet
Ryder México
Chase Manhattan Bank
Buena Vista Entertainment
Intel Tecnología)
5. Hewlett Packard
6. Corporativo Banamex
7. Túneles
8. Opción Santa Fe
(Mobil Oil
General Electric
Citibank)
9. Corporativo Pirámide
(Grupo Inverterra
PAPSA
Mac' Ma
Emvasa
Aerstra)
10. Cygne Santa Fe
11. Corporativo Premier
(EDS
Federal Express)
12. Corporativo IBM
13. Grupo Industrial Bimbo
14. Conjunto Calakmul
15. Sheraton Suites
16. Casa Rosa Servimet
17. Tepecusche
18. Hoteles
19. Expo México
20. Cañada Golf
21. Quaker State
22. Deplos. varios
23. Terreno Zabludovsky
24. Hotel (proyecto)
25. Edificio Antares
26. Edificio Imperial
27. Torre 500
28. Corpo. Fe
29. Torre Acuario
30. Paseje Santa Fe
31. Corporativo Visión
32. Corporativo Canteras
33. Mercedes Benz
34. Santa Fe Plaza
35. Par del Parque
36. Terreno José Rión
37. Ernesto J. Piper No. 9
38. Corporativo La Loma
39. Ernesto J. Piper No. 34
40. Torre Axis
41. Torre Lexus
42. El Trébol
43. Cruz Merca
44. Opción Santa Fe
45. Wishire
46. Banco Mexicano
47. El Triángulo
48. Hospital ABC
49. Grupo Belleres
50. Centro Santa Fe
51. Universidad Panamericana

Comenzaremos por destacar las funciones asignadas a la zona por orden de importancia.

a) Funciones financieras. Parte importante del desarrollo financiero en Santa Fe lo constituye el Parque Corporativo Peña Blanca, en donde se construyen las oficinas de grandes consorcios empresariales. Se pretende que éste sea el desarrollo corporativo más moderno y vanguardista de la ciudad de México.

En dicha zona se construyen las oficinas, así como los servicios complementarios, de empresas como Hewlett-Packard, Bimbo, General Electric, Televisa, el centro corporativo construido por Grupo Opción y el proyecto conocido como Cuadro Magno, perteneciente a Banamex Accival, además del proyecto conocido como Plaza Reforma. Este último fue pensado para dar cabida a diferentes consorcios empresariales que no requieren de grandes superficies para instalar oficinas corporativas.

En el Centro Corporativo Santa Fe se construyen oficinas para el desempeño de actividades bancarias, así como la creación de servicios necesarios para el desempeño de sus actividades.

Otras zonas para servicios financieros que se determinan en el plan maestro se encuentran en lugares como La Fe, en donde se tiene previsto la creación de oficinas corporativas y la creación de servicios turísticos.

b) Funciones comerciales. El Centro Comercial Santa Fe es el conjunto de tiendas departamentales más grande de América Latina. Este conjunto comercial se construyó sobre el predio denominado La Totolapa, sobre una extensión de aproximadamente 30 hectáreas, de las cuales 22.5% pertenecen al centro comercial y en las restantes 7.5 se tiene proyectado construir un hotel, un centro de convenciones y oficinas.

El conjunto comercial está integrado básicamente por cinco tiendas departamentales, servicios financieros, sucursales bancarias, establecimientos comerciales etcétera.

Dentro de las funciones comerciales destaca también por su magnitud el Complejo Comercial Cifra. Este centro comercial de autoservicio hasta la fecha está compuesto sólo por un SAM'S, pero estará integrado además por una tienda Gran Bazar que ocupará 17, 000 m², un Suburbia que se construirá sobre 5,000 metros, 2,700 metros de restaurantes y 18,000 metros de oficinas corporativas. La superficie sobre la cual se levantará dicho complejo será de aproximadamente 65 mil metros cuadrados y se localiza al noroeste de la carretera de cuota México-Toluca sobre el predio denominado Arconsas.

En cuanto a la dinámica del consumidor se calcula que el centro comercial atenderá a una población de casi un millón y medio de personas.

c) Otros servicios. En este rubro se encuentra la vivienda, en donde casi 200 hectáreas de las 850 que integran el proyecto Santa Fe se destinan al establecimiento de conjuntos habitacionales de tipo residencial.

La mayor parte de estas 200 hectáreas (aproximadamente 162 hectáreas) estará ocupada por vivienda residencial unifamiliar y plurifamiliar, ubicada tanto en condominios horizontales como en edificios condominales, así como en lotes condominales.

Los predios seleccionados para la vivienda residencial están distribuidos en varios puntos de la zona de estudio y algunos de ellos forman parte del predio en el que se levantará el centro del proyecto Santa Fe (centro de ciudad).

De los lugares más representativos para la construcción de vivienda, sobresale la zona conocida como La Loma, considerada ésta como el lugar mejor cotizado por su ubicación dentro del proyecto urbano.

Existen otros lugares dentro del plan maestro de la zona como La Ponderosa, en donde también se construye vivienda residencial plurifamiliar y unifamiliar.

Otro punto en donde también se tiene proyectado construir vivienda residencial mixta, unifamiliar y plurifamiliar, es en la ex mina La Mexicana, ubicada sobre la avenida que lleva por nombre Cruz Manca.

Asimismo, otros servicios que se encuentran dentro del proyecto son de tipo educativo, entre ellos La Universidad Iberoamericana, que fue la primera construcción realizada en lo que todavía se consideraba como Zedec Santa Fe y se levantó sobre un terreno de aproximadamente 200,000 metros, donado por el gobierno de la ciudad. El predio colinda por el frente con la avenida Prolongación Paseo de la Reforma y por la parte trasera con la avenida Vasco de Quiroga. El plantel entró en operaciones en el año de 1990.

Otro tipo de servicios educativos que se proyectan en el plan maestro son colegios particulares y una zona de hospitales. Los colegios particulares se ubicarán sobre la avenida Prados de la Montaña y la zona de hospitales se ubicará en el predio de La Ponderosa.

D. Papel del proyecto Santa Fe para el desarrollo de la ciudad

En los capítulos anteriores se trató de definir el tipo de orientación que proyectos como Santa Fe podrían desempeñar en un contexto de integración global.

Para el presente punto se tratan de trazar líneas posibles tendientes a vincular al proyecto inmobiliario Santa Fe, desde su posición estratégica, con un nuevo tipo de difusión urbana, así como su relación con el nuevo proyecto de ciudad.

Por tal motivo, una de las premisas es considerar a este proyecto inmobiliario como un puente comercial al poniente de la ciudad de México. Sin embargo, para plantear el tipo de papel que definiría a la zona de estudio en el actual contexto de desarrollo urbano, nos apoyaremos en los atributos que ofrece la categoría de "centro" desarrollada por Castells⁹ y a partir de ésta retomar una serie de elementos que bien podrían apoyar este planteamiento.

Al respecto, Castells señala que la categoría de "centro" no existe en sí misma, sino en tanto el papel que representa un espacio en el conjunto de la estructura urbana. Por lo que propone varios niveles de análisis para estudiar esta categoría, a partir de la transformación en la nueva forma de urbanización que se vive en las grandes metrópolis.

Se trata de ponderar las diferentes categorías de "centro" que desarrolla Castells en su análisis y determinar a partir de esto cuál es la semejanza que existe entre lo que expone con la realidad; es decir, la zona de estudio o bien, si este espacio puede ser una mezcla de varios niveles de "centro" y determinar el papel que asumiría a partir de su localización y tipo de funciones respecto al conjunto urbano.

El autor define diversos modelos de "centro" que pueden distinguirse en una aglomeración (él los caracteriza en la aglomeración parisina, pero la investigación trata de distinguir un tipo especial de centro en la ciudad de México) y sus posibilidades de éxito, determinando su impacto real en la estructura urbana. Los modelos que define el autor son los siguientes.

El centro funcional. Este es un lugar donde se implantan cierto tipo de servicios que cubren la demanda de un área limitada, pero no representa un papel estructurante e importante; ejemplos de estos servicios son: un supermercado, una carretera o un campo de deportes en una zona periférica. El autor señala que este tipo de centro en

⁹ Castells, Manuel. Problemas de Investigación en Sociología Urbana. Ed. Siglo XXI. 11a. ed. México, 1986

origen puede desarrollar un medio de interacción, pero esto en nada cambia su esencia.

El centro simbólico. Este concentra un número de importantes funciones culturales y de prestigio que tienden a formar un núcleo capaz de irradiar influencia al conjunto de la aglomeración y de convertirse en el polo que define un contenido cultural y, a la vez, de distancia social en lo que respecta a formas de consumo.

El centro integrador. Es la clase de centro que se desarrolla en el interior de los grandes conjuntos, en torno a la función comercial, pero sobrepasándola, suscitando un medio de interacción y recreando puntos de concentración social en medio del mundo atomizado de la difusión urbana.

El centro de intercambio periférico. Es el que tiende a estructurar los flujos de la aglomeración, situándose en un punto estratégico (lo que se llama "ruptura de carga"), facilitando una ordenación funcional de las comunicaciones por medio de la integración de diversos elementos y niveles de intercambio: nudos de comunicaciones, centros comerciales, puntos espontáneos de cita o reunión, oficinas que centralizan diversos aspectos de la función informativa etcétera.

El centro de innovación social. Este se define simplemente por la creación de un medio social nuevo, como posibilidad de planeamiento.

Por último, *el centro-emisor*, que se define como la concentración espacial voluntaria de actividades de gestión, investigación, información y decisión, implicadas por el medio de innovación productiva al que pertenece.

A partir de las nociones anteriores es necesario especificar la vía de conexión entre una de éstas con el proyecto privado Santa Fe que se analiza y el nuevo tipo de organización social que podría derivar de esto; es decir, la creciente metropolización hacia el poniente de la ciudad.

Cuando Castells aborda la transformación de los centros urbanos en las grandes metrópolis comienza por señalar que cada nivel de "centro" mantiene entre sí una respectiva relación con el espacio. Para nuestros objetivos, veremos qué definición se adapta a los requerimientos de la investigación a efecto de poder determinar el tipo de relación que guarda el proyecto Santa Fe con el medio urbano, a partir de las categorías antes señaladas.

Apoyándonos en la definición de centro de intercambio periférico y comparándola con el espacio de estudio, veremos que bien puede ser la clase de categoría que se aproxima más a las características de esta clase de centro multifuncional, como Santa Fe.

El autor analiza cómo a partir de la desconcentración y descentralización de la función comercial en la ciudad se asiste a una pérdida del papel propiamente comercial del centro tradicional, a medida que la ciudad se extiende, que aumenta la movilidad de la población y que se desarrollan las formas de compra que no exigen un contacto directo.

Señala además que la fracción de la población que acude al centro tradicional de negocios es insuficiente para el mantenimiento de la función comercial, por lo que la función comercial de esta clase de "centro" se reduce así a algunos grandes almacenes que operan al lado de tiendas especializadas en la venta de productos que atraen una clientela sin localización precisa.

Lo anterior puede compararse con el Centro Comercial Santa Fe, ubicado en el predio de La Totolapa, en donde se ubican grandes cadenas comerciales (tiendas "ancla"), que atraen a un tipo muy selecto de población de las zonas residenciales periféricas.

Al respecto, Castells considera que cuando la función comercial tiende a descentralizarse, esto conduce a la creación de centros de intercambio periféricos, que

atienden a determinadas áreas urbanas o que aprovechan comercialmente su situación estratégica en la red de flujos cotidianos de la metrópoli.

Castells destaca la función de intercambio como la base de la constitución de este tipo de "centros", precisamente cuando esa función tiende a descentralizarse; es decir, cuando el antiguo centro urbano se define cada vez más por su función de gestión e información, cuando los nuevos centros se caracterizan más que nada por la creación "ex novo" de medios de reproducción social.

Desde este punto de vista, la definición de "centro de intercambio periférico" concuerda con el tipo de operaciones que mantiene este género de centros, es decir, parecidos al proyecto en cuestión.

Estos centros comerciales periféricos, ya sean funcionales o se hallen insertos en el tejido de las relaciones urbanas, pueden impulsar el desarrollo urbano en dos aspectos distintos. Por ejemplo:

- 1) Los shopping-centers que aparecen a lo largo de las autopistas (algo muy similar a lo que sucede con la zona de estudio) con facilidades de aparcamiento, constituyen uno de los factores esenciales de la difusión urbana y
- 2) Por otro lado, la implantación comercial de este tipo de centros, en un punto estratégico o de "ruptura de carga" (como lo caracteriza Castells) de los flujos urbanos cotidianos, contribuye a suscitar un núcleo de cambio y a estructurar mejor las comunicaciones.

Tanto en un caso como en otro, la desconcentración geográfica de la función comercial no hace más que expresar a nivel de la implantación, la desaparición del pequeño comercio, reemplazado por grandes cadenas comerciales con división técnica, social y espacial en la gestión de la venta.

El autor señala que para determinar las posibilidades de acción de un centro, habría que tener en cuenta el papel que desempeña como elemento en el desarrollo de la estructura urbana según una triple dimensión:

- Las variaciones demográficas,
- La expansión económica regional y
- La transformación de los sistemas de relaciones sociales.

Para los fines de nuestra exposición, sólo nos limitaremos a considerar los factores que fundamentan la acción de un tipo de centro como Santa Fe y no la de otros centros.

Castells da más elementos sobre los centros de intercambio periféricos, señalando que éstos se definen como yuxtaposición de un medio de interacción a nudos de comunicación de alcance intraregional y su acción estructurante sólo es efectiva cuando se hallan implantados en auténticos puntos estratégicos o de "ruptura de carga", suscitando un género de actividades que propicia la interacción social.

Es decir, este modelo de "centro" debe de suscitar un significado en la interacción metropolitana, a partir de esa especialización geográfica de unidades de consumo y servicios. La implantación de tales actividades "se explica si se considera que es la economía de mercado la que regula el esquema espacial urbano".

Castells define también al centro urbano de intercambio como la organización espacial de los puntos clave en que se desarrollan las diferentes fases del intercambio entre los procesos de producción y consumo (como un tipo de organización social) en una aglomeración urbana.

Si partimos de la idea de que el centro forma parte de la estructura urbana, y

asegura el intercambio entre los diversos elementos funcionales que componen la ciudad, es necesario considerar que si el proyecto Santa Fe puede adquirir la categoría de centro a partir de los elementos anteriores, éste tratará de asegurar una especie de intercambio a través de una interacción social.

Castells menciona que el centro es un lugar multifuncional cuyas funciones son, en comparación con las de otros lugares, mucho más amplias.

Como ya se mencionó, existen varios géneros de centro a diferentes niveles de interacción con la estructura de la ciudad, pero todos y cada uno de ellos tienen algo en común: guardan una comunicación funcional entre los diferentes escalones del espacio urbano.

Una cita que podría apoyar nuestra idea sobre la acción del centro (concretamente Santa Fe) se puede expresar en el siguiente planteamiento:

"El centro o centros de la ciudad serían los puntos clave del campo semántico de la aglomeración urbana, definidos por su relación, una vez más, con la estructura social y espacial."¹⁰

Para las posibilidades de éxito del centro de intercambio periférico, Castells señala que la interacción social debe de predominar sobre las relaciones funcionales; es decir, evitar la ruptura o discontinuidad entre el nuevo complejo con funciones de centro y el tejido urbano sobre el que éste ha sido implantado, lo cual traería como consecuencia el predominio de funciones de grandes y lujosas oficinas, así como de las residencias de alto standing sobre el medio social, mientras que el centro no estaría ejerciendo su verdadera función y perdiendo a la vez toda clase de significado y fundamentación clara.

¹⁰ *Ibid.* p. 176.

Esto, traducido a otros términos, significaría que si el complejo Santa Fe con funciones de centro de intercambio periférico, no aprovecha su posición estratégica en la escala urbana de la ciudad de México, estaría perdiendo toda clase de significado, apoyando sólo la residencialización de los servicios para las áreas de altos recursos a las cuales sirve.

Uno de los objetivos de la investigación plantea el análisis de este proyecto conformado en función de la demanda de sectores de altos recursos ubicados al poniente de la ciudad, mientras que el sentido que propone Castells para este tipo de centros es que estos complejos, dentro de la planificación urbana, deben de expresar un nuevo contenido en cuanto a funciones económicas se refiere.

Desde la perspectiva de Castells, los "centros" se definen justamente como unidades espaciales que, combinando diversos elementos de la estructura urbana, producen, debido a la contigüidad espacial de estos elementos, un nuevo contenido social, diferente de la simple adición del contenido social de cada uno de los elementos que se entremezclan con ellos.¹¹

Señala que la aparición de ese "algo más" a partir de la combinación que suscita el "centro", expresa la diferencia existente entre un centro y un lugar de paso. Es un "valor urbano añadido" que se coloca en tres niveles de análisis: el simbólico, el del intercambio y el de la creación de un medio social. A continuación se examina el segundo nivel, es decir, cómo el centro de intercambio periférico suscita una determinada intensidad en la intercomunicación en este caso a nivel metrópoli.

Brevemente, conviene describir las cuatro etapas de crecimiento de la ciudad de México durante el Siglo XX: en la primera, de 1900 a 1930, el centro de la ciudad fue más dinámico que las delegaciones que lo rodeaban y que constituían su primer contorno. La segunda etapa, comprende el periodo 1930-1950 y se caracteriza por presentar un crecimiento más elevado que en la primera, ocurriendo principalmente en

¹¹ *Ibid.* p. 184.

las delegaciones periféricas, que crecieron más que la parte central, constituida por los antiguos 12 cuarteles. La tercera etapa, llamada de metropolización, se inicia en 1950, cuando la ciudad rebasa los límites del D.F. y se extiende hacia el Estado de México y termina en 1980. A partir de ese año parece iniciarse una cuarta etapa de carácter megalopolitano, en la que la ZMCM se traslapa con la de Toluca-Lerma.

Otro centro de intercambio periférico bien podrían ser los megacentros comerciales en el municipio de Huixquilucan, Estado de México. También sería importante considerar la actividad comercial que se da en éste municipio, pues al igual que el proyecto Santa Fe empieza a generar un movimiento comercial de bienes y servicios en la periferia.

El macroproyecto Santa Fe se conecta ya por medio de una vialidad especial con los megacentros comerciales en dicho municipio, por lo que esta cohesión de centros induciría un desarrollo más intenso en la producción de bienes y servicios situado ahora al poniente de la metrópoli.

Lo anteriormente planteado no sólo se apoya en una categoría teórica (el "centro de intercambio periférico") que en mucho expresa el carácter de centros como Santa Fe a nivel metropolitano, sino que ahora esta categoría se complementa con otra base para apoyar los planteamientos anteriores. Esta base es la versión ya oficial del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 1995-2000.¹²

En dicho programa, Santa Fe y Huixquilucan ya son consideradas como áreas de integración metropolitana. Dichas áreas son franjas que ocupan territorios en ambos lados de la frontera con el Estado de México y cuya utilización tiende a mejorar las condiciones de integración entre ambas entidades. Esta área de integración se compone de las siguientes colonias. Por parte del Distrito Federal: Lomas de Vista Hermosa y

¹² Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Departamento del Distrito Federal. Proyecto de Programa para Consulta Pública. Febrero 1996.

Rincón de las Lomas (Cuajimalpa) y, por parte del Estado de México: Lomas el Olivo, Lomas del Sol, Los Olivos y Ampliación el Olivo (Huiquilucan).

Desde este punto de vista, lo antes mencionado guarda una relación muy estrecha con las bases expuestas para desarrollar este punto. Es decir, con los parámetros establecidos para determinar el carácter del proyecto Santa Fe dentro de la estructura de la ciudad de México, se puede corroborar cómo hasta cierto punto, éste responde a una lógica metropolitana que se define por el grado de funcionalidad que ha llegado a establecer con una parte de la periferia.

Cabe recordar que la metropolización constituye una función de interacción socioeconómica directa diaria e intensa con la ciudad central y las áreas periféricas urbanizadas y contiguas a ésta.

E. Perspectivas de Santa Fe en el actual contexto de crisis

Este punto en especial se apoya en una entrevista realizada¹³ al ex director inmobiliario de Servicios Metropolitanos del Departamento del Distrito Federal, Lic. Manuel Barros Nock, cuya información ayudó a entender otros aspectos del proyecto Santa Fe.

El objetivo de la plática tuvo como fin conocer otros aspectos del proyecto, que en verdad resultaron nuevos y otros sólo se reafirmaron.

Hasta donde se pudo investigar, la cuestión inmobiliaria es un fenómeno muy amplio que aporta elementos de estudio importantes para la ciencia económica, por lo que los aspectos que aquí se abordan sólo cubren una pequeña fase de este campo en esta investigación.

¹³ Realizada por Cuesta Zarco Omar, al Lic. Manuel Barros Nock, el día 06 de agosto de 1996.

Alrededor de este rubro se ha generado todo un circuito financiero que produce importantes cantidades de rentas corporativas, a partir de valorizar un factor urbano irreproducible como lo es el suelo, tanto por renta como por venta de un espacio en la ciudad. Además, estas rentas se encuentran ya bien localizadas en puntos muy específicos de la ciudad.

Este mercado, a diferencia de otros, tal vez evoluciona con mayor lentitud, pero no es un mercado estático. Evoluciona conforme a las pautas que va imponiendo la marcha de la economía y las reglas del propio mercado inmobiliario y, más aún, se convierte en un mercado casi exclusivo para compradores demasiado selectos, cuando éste alcanza ya precios en dólares. Es decir, se convierte en un mercado muy cerrado, cuya evolución es menos dinámica, pero no por eso menos importante respecto a otros mercados.

El proyecto Santa Fe forma parte de este mercado inmobiliario, considerado ya como un centro emergente, dentro del área conurbada, para las principales oficinas y firmas corporativas nacionales y multinacionales en México, así como para firmas financieras.

Al respecto, Barros Nock señaló que "el mercado de Santa Fe se ha visto demasiado afectado por la crisis económica. Las ventas y rentas de inmuebles descendieron en la zona, al grado que algunos polígonos no dan señales de obras, como La Mexicana.

La crisis ha provocado que inversionistas extranjeros detengan sus proyectos en la zona, como Paul Reichmann, cuyas inversiones se canalizarían a varios proyectos en Santa Fe, desde oficinas corporativas hasta vivienda", destacó el ex director inmobiliario de la empresa Servimet, al referirse a la participación de este promotor canadiense, cuyas inversiones se detuvieron ante el panorama económico de crisis que prácticamente nulificó el ritmo de las inversiones en esta zona de la ciudad.

El carácter empresarial de dicho promotor (judío por naturaleza y precavido en el manejo de sus negocios) hizo aún más difícil que este agente económico colocara un solo dólar en Santa Fe (y, tal vez, en los otros proyectos con los cuales participa en la ciudad de México) ante el panorama tan poco optimista que ofrecía el mercado nacional para la capitalización de sus inversiones.

Asimismo, destacó que hasta la fecha el mercado de corporativos ubicado en Peña Blanca ha sido el más exitoso, a diferencia de otros usos del suelo en la zona. Fue el polígono en donde las ventas de terrenos se realizaron vertiginosamente.

La crisis económica de 1994 contrajo el mercado y limitó las opciones de demanda por espacio. Las construcciones que casi lograron concluirse en el proyecto Santa Fe antes de la crisis, se concentran en unos cuantos polígonos como Peña Blanca, el Centro de Ciudad y La Totolapa.

Al respecto, existen otros predios como el polígono 8½, Cruz Manca y La Loma, en donde las obras de construcción tienen muy poco tiempo de haberse iniciado.

El panorama en Santa Fe se ensombreció ante el colapso económico de 1994, lo cual provocó que las rentas corporativas de inmuebles superaran la capacidad de demanda por un espacio en esta zona poniente de la ciudad.

Algunos otros sitios en donde se puede observar este excesivo incremento de rentas corporativas, según Barros Nock, es en el proyecto inmobiliario Torre Arcos, ubicado al norponiente del macroyecto. Aquí, la renta por un espacio de aproximadamente 100 m² equivale a casi 8,500 USD mensuales. Al parecer, el arrendamiento ayuda a las empresas al reducir al mínimo las cuotas sobre el valor de las ventas.

De hecho, en la ciudad de México los precios de renta en este sector de la economía son más altas por un amplio margen a diferencia de otros países, como EUA,



Foto 10. Esta es la **Torre Arcos Corporativos**, la cual aunque no se encuentra dentro del proyecto Santa Fe, mantiene un grado de integración con éste, a partir del nuevo tipo de funciones que está adquiriendo la zona poniente de la ciudad. Uno de los promotores de dicha torre es el grupo DESC, que participa en la zona con el Centro Comercial Santa Fe.

por lo que se espera que los precios en este rubro se ajusten a partir de una pronta recuperación económica, comentó.

En cuanto al ajuste del mercado, se refirió al hecho de que éste es un proceso lento y dinámico. En tal perspectiva se incluye a los propietarios de inmuebles, los cuales pueden ayudar a que el movimiento del mercado no sea un proceso lento; pues éstos, claro está, están pagando un costo demasiado alto y considerable por mantener bienes inmuebles subutilizados.

Asimismo, estimó que el ajuste del mercado inmobiliario dependerá también de la reactivación económica que experimente el país, lo cual se vería reflejado en un ajuste de tasas de interés y sería además un aliciente económico para la reactivación de la demanda en esta zona, así como una garantía para la inversión del capital inmobiliario nacional y foráneo, que detuvieron proyectos en esta parte de la ciudad tras el fuerte deslizamiento del peso frente a la divisa norteamericana.

Mientras esto no suceda, los promotores tendrán que aceptar el hecho de que para poder mantenerse en el mercado deberán vender a planes económicos muy bajos. Por ejemplo, Barros Nock explicaba que promotores inmobiliarios como DESC están bajando sus precios de venta para lograr mantenerse dentro del mercado inmobiliario. Es decir, resulta incongruente mantener inmuebles desocupados, pues eso representa, como se había señalado, un costo económico muy elevado para los dueños de inmuebles dentro del proyecto Santa Fe.

El proyecto Santa Fe es un mercado al cual le falta mucho por desarrollarse, pues es apenas un centro emergente en donde se ubican una parte importante de las rentas corporativas de la ciudad de México. Sin embargo, en los últimos años se han llevado a cabo obras como el edificio Coronado, ubicado en el Centro de Ciudad, también las torres A y B para oficinas corporativas en Cruz Manca, pertenecientes a Fondo Opción.

Afirmó también que el proyecto Santa Fe en efecto respondió a las necesidades de la propia apertura económica, las cuales revistieron un peso importante. "Se pensó en

en realidad en un proyecto de primer mundo que respondiera a otro tipo de requerimientos económicos necesarios para la ciudad... por ejemplo, promover el crecimiento del sector servicios sobre el industrial, a partir de generar actividades con un alto contenido comercial, lo cual produciría inversiones altamente recuperables”.

Por ejemplo, en los desarrollos de tipo comercial, como el Centro Comercial Santa Fe, se dio preferencia a firmas que garantizaran anclaje de calidad y excelencia y en los predios corporativos, a promotores que manejaran inversiones atendiendo a criterios estrictamente inmobiliarios.

Agregó que el proyecto Santa Fe es producto de una cadena de proyectos inmobiliarios que coincidentemente aparecieron casi al mismo tiempo en distintos países del mundo, como Inglaterra, Canadá o EUA. En dichos proyectos Paul Reichman tuvo una destacada participación.

El proyecto respondió a las propias necesidades mundiales, por espacios dotados de los mejores servicios que dieran cabida a importantes firmas comerciales o financieras, para el mejor desempeño de sus funciones.

Por lo anterior, puede señalarse que algunos de los planteamientos hechos a lo largo de los capítulos sobre la globalización y el papel que proyectos como Santa Fe desempeñarían en una época de apertura, pudieron comprobarse durante la entrevista realizada.

Otro aspecto que necesariamente se abordó fue el relacionado a la importancia económica del proyecto para la ciudad de México. Para este punto se destacaron algunas cuestiones importantes que vale la pena retomar.

Primordialmente dos son los aspectos económicos que se relacionan con un proyecto de esta naturaleza. En primer lugar, el rubro que más destaca es el impositivo. No obstante que Santa Fe se convierte en un espacio exclusivo por los valores que

alcanza el suelo en esta parte de la ciudad, también es un lugar que genera importantes cantidades de impuestos. Sobre este aspecto Barros Nock señaló que "actualmente el Centro Comercial Santa Fe, construido en el predio de La Totolapa, genera y paga por día una cantidad de impuestos equivalentes a lo que hace algunos años generaba en seis meses este polígono".

Este proyecto jamás recibió financiamiento alguno de tipo fiscal o crediticio por parte del ex regente capitalino Manuel Camacho Solís y sin embargo actualmente es una importante fuente de recursos fiscales para la ciudad.

Respecto a lo anterior, el ex director de Servimet destacó lo siguiente: "a pesar de que no se otorgó financiamiento al proyecto, con la sola venta del polígono La Totolapa para la construcción del centro comercial, se obtuvieron los recursos suficientes para dotar de infraestructura a la ciudad con proyectos tales como el Papalote, Museo del Niño, el nuevo Zoológico de Chapultepec, el condominio industrial conocido como Parque de Servicios Tecnológicos, ubicado en Iztapalapa, además de que se dotó de un buen número de unidades (patrullas) al Distrito Federal para la seguridad pública", entre lo más destacado de lo que el proyecto ha revertido ha la ciudad de México.

En este sentido, el proyecto Santa Fe se convierte en una importante fuente de recursos fiscales para el gobierno de la ciudad de México, indicó Barros Nock.

En relación con las actividades del sector terciario dentro de la zona, Barros Nock comentó que esto es un objetivo que pretende consolidarse en la zona con el tiempo; es decir, por el tipo de actividades comerciales y para usos corporativos y residenciales se buscó promover el crecimiento de este sector servicios, sobre el industrial.

Acerca de la cuestión del empleo en este sector, resaltó que de su creación, un porcentaje sería definitivo y otro tanto sería aprovechado en la construcción, tratando de aprovechar la mano de obra local, previo un proceso de capacitación. Comentó también

que existe un Conalep en donde los planes de estudio estaban enfocados a preparar la mano de obra regional para que ésta fuera absorbida en lugares como el centro comercial y sus tiendas departamentales. Con esto se evitarían largos y tardados desplazamientos a los habitantes de las zonas, tanto de bajos como de altos ingresos.

De hecho, sobre este rubro aún resta mucho por hacer, pues en algunos casos, declaró Barros Nöck, sólo se trata de una simple reubicación de empleo de las propias empresas que han decidido establecerse en Santa Fe, por ejemplo Bimbo o Serfin. En el caso de Bimbo fue por cuestiones de organización administrativa y de espacio que se decidió desarrollar una excelente infraestructura para el mejor desempeño de sus funciones, así como de su personal.

Sin embargo, la cuestión del empleo se manejó como una proyección a largo plazo y, sin entrar en mayor detalle, señalando sólo el impacto que este proyecto ha generado sobre una parte de la mano de obra de la zona.

Por último, al referirse a la cuestión de la pepena en la zona afirmó, que "esta actividad casi ha desaparecido tras el cierre de los rellenos sanitarios. Señaló que aunque esta labor en una primera etapa empleaba a un sector reducido de la población local, con el paso del tiempo la mano de obra empezó a crecer, pues este mercado ofrecía además remuneraciones salariales a quienes decidían integrarse o emplearse en tal empresa. Por otro lado, las condiciones laborales al interior de los basureros promovieron liderazgos en un determinado sector de la población, que por demás se vio bastante beneficiado con la tarea de la pepena de basura (casi caciquez de la basura), pero trabajar en un basurero implicaba en muchos de los casos poner en riesgo hasta la propia vida del trabajador. Sin embargo, por el tipo de desechos sólidos (en muchos casos hasta órganos humanos) y por las condiciones laborales de alto riesgo, resultó casi imperativo clausurar estos tiraderos a cielo abierto, aunque ello implicara acabar con un negocio tan lucrativo y con todo lo que había proliferado a su alrededor, hasta fuentes de empleo", concluyó.

CAPITULO IV

SINTESIS, CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

CAPITULO IV. SINTESIS, CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

A. SINTESIS

Antes de establecer las conclusiones y recomendaciones de la investigación realizada, se considera pertinente retomar algunos aspectos centrales de la misma para realizar un breve balance teórico, en base a los siguientes puntos.

1. El actual carácter de las estructuras del comercio mundial ha impuesto nuevos retos y exigencias a los espacios que, por su condición de respuesta a los acelerados procesos de competencia mundial, se han convertido en los principales escenarios de innovación tecnológica, información y de competencia económica a nivel mundial: las ciudades.

Para el caso de México se estaría hablando del Distrito Federal y su zona metropolitana (la ciudad de México), principal escenario que sintetiza los cambios que han impuesto las fuerzas de los mercados mundiales.

La ciudad de México no solo es el principal centro poblacional del país, es también el centro a nivel macroeconómico urbano en donde la presión demográfica, las fuerzas de los mercados mundiales y el capital extranjero ejercen una influencia decisiva en su funcionamiento cotidiano.

Asimismo, constituye uno de los fenómenos más inquietantes de nuestro siglo, pues suscita, como señala Jorge Gamboa de Buen, "una mezcla de admiración y preocupación".

"Admiración porque a pesar de su crecimiento explosivo, de su tamaño monumental y de las dificultades que enfrenta, la ciudad funciona día a día, brinda y seguirá brindando múltiples oportunidades a millones de mexicanos que en ella

encuentran educación, y, en general, el nivel de bienestar más elevado del país. Preocupación porque resulta indudable que la ciudad es fuente de angustia y opresión para muchos y que su presente y futuro inquietan a propios y extraños: la calidad del medio ambiente se ha deteriorado dramáticamente, sus habitantes consumen un tiempo excesivo en transporte, y una gran cantidad vive en zonas de alta inseguridad y riesgo".¹

Sin embargo, la vocación económica de la ciudad sigue en pie y enfrenta acelerados y complejos procesos de reestructuración en su base material.

Este cambio de reestructuración económica ha afectado de manera desigual a los distintos sectores económicos de la ciudad, por ejemplo, el sector servicios, dentro de la actividad económica que genera, ha incrementado su participación dentro del PIB de la ciudad, destacando actividades como servicios financieros, seguros, comercio, bienes inmuebles, etc. Por otro lado, las ramas del sector industrial han experimentado un crecimiento negativo que se ha traducido en una sensible reducción de su participación en el PIB.

Pero el sector servicios aún mantiene un ritmo de crecimiento menor en cuanto a la generación de empleo, y su ritmo es aún insuficiente para absorber las pérdidas de empleo de otros sectores.

Es importante señalar que el valor de la actividad económica del Distrito Federal y su zona metropolitana revisten un peso muy importante para la economía del país, pues su infraestructura productiva es la que menos rezagos presenta a nivel nacional y su contribución al PIB Nacional es hoy la más importante, a pesar del futuro tan inquietante y complejo que sufre este espacio económico.

2. El complejo proceso de urbanización que vive la ciudad de México es reflejo de las medidas de política económica que han incidido con mayor fuerza en este espacio,

¹ Gamboa de Buen, Jorge. Ciudad de México, una visión. Ed. FCE. México, 1994. 1ª ed. pp. 7-8.

debido a la concentración de buena parte de la macroeconomía que generan sus actividades y empresas.

Asimismo, la fase productiva del Distrito Federal y su contribución al PIB puede dividirse en dos periodos cíclicos: el primero, de 1970 a 1985; y el segundo, de 1986 a 1992. Sin embargo, es a partir del año de 1970 cuando se transita de un modelo de ciudad a otro.

Durante los años setenta, el intervencionismo estatal diseñó el modelo de desarrollo económico nacional, además del manejo y orientación de la ciudad, tratando de modificar los aspectos de concentración intraurbana que ya mostraban signos de debilitamiento al interior de las estructuras de la ciudad.

Sin embargo, es prácticamente hasta el sexenio de Miguel de la Madrid Hurtado (1892-1988) cuando la ideología neoliberal se vuelve un instrumento que privilegia las fuerzas de mercado, no sólo en la economía del país, sino en el nuevo modelo de ciudad.

Al respecto, la reproducción del capital en la ciudad tiende a transitar bajo otro esquema de acumulación, a partir del cambio de dirección económica impuesto por un contexto mundial cada vez más competitivo, en donde el Estado muestra sus limitaciones para seguir siendo el empresario de la economía.

Los cambios que experimenta la ciudad se orientan cada vez más a intensificar las relaciones con el nuevo mercado mundial, bajo el actual "paradigma neoliberal", que ha impactado su estructura social y su base económica, promoviendo cambios en la gestión del uso del suelo, así como la progresiva localización de nuevas actividades y de capitales que apuntan a una nueva reorientación del modelo de ciudad que durante los cuarenta logró fincar sus bases como metrópoli industrial en base a un modelo de crecimiento liderado por el Estado.

En años recientes, la internacionalización de los mercados ha promovido cambios que han dado como resultado el aprovechamiento de espacios públicos o privados al interior de la ciudad para dar paso a fuentes alternas de acumulación, originando transformaciones en los usos del suelo para ser valorado por agentes económicos que originan una importante cantidad de renta urbana: los promotores inmobiliarios.

El aprovechamiento de estos espacios también ha implicado una modernización urbana acelerada, cuestión que además tiene que ver con la distribución de los recursos urbanos, las formas y usos de apropiación del espacio en la ciudad, social o privado.

La modernización y renovación de la ciudad se apoya en intensas formas de valorización del espacio, a partir de una acelerada promoción inmobiliaria y de acuerdos público-privados para la mejor gestión de los proyectos de renovación urbana, en un contexto global en donde la participación financiera del sector privado resulta ya indispensable.

Esta manera de aprovechar el suelo ha creado, por un lado, nuevas formas de centralización locacional periférica de actividades con un carácter marcadamente de tipo comercial y, por otro, ha generado una problemática social por el manejo privado que existe sobre el espacio metropolitano, sin que aún exista un equilibrio entre los imperativos de rentabilidad del sector privado y la consecución de objetivos de carácter político y social.

Asimismo, las cuantiosas inversiones realizadas en los proyectos urbanos han tenido un efecto de valorización sobre el suelo, incrementando su precio, transformando con esto la condición de este factor para ser proyectada en las actuales estructuras de orden global.

Lo anterior tiene importancia si se toma en cuenta que la actual orientación que asume el proceso de modernización es aprovechada por promotores extranjeros cuya

capacidad financiera para la gestión de proyectos metropolitanos comprende un amplio espectro de las actividades que se desarrollan en ciudades como Nueva York o Londres.

Sin embargo, al transformar los valores del suelo en la ciudad, esta promoción inmobiliaria ha generado a nivel de la estructura social, principalmente en los estratos de bajos ingresos, un limitado acceso a la distribución de los recursos que generan este tipo de capitales.

La promoción inmobiliaria de alta rentabilidad, como se ha señalado, sólo se ha dirigido a determinados puntos de la ciudad, aquellos donde las perspectivas de acumulación en este rubro ofrecen mejores ventajas.

3. La promoción inmobiliaria en el caso de proyectos como Santa Fe ha implicado la valorización de un monopolio (el suelo), que conlleva dos tendencias. Por un lado, ha creado un tipo de urbanización en donde los marcados contrastes de segregación coexisten con nuevas formas de rentabilidad a partir de la transformación de usos de suelo con un alto contenido comercial. Por otro, se ha impulsado un tipo de modernización que en lo fundamental responde a nuevas formas de reinserción en la nueva economía mundial: la economía de los mercados financieros.

Esta última tendencia puede encontrarse en proyectos como Santa Fe, el proyecto Alameda o la Torre Arcos (para corporativos transnacionales), con una clara tendencia a la integración con la economía mundial.

La ciudad de México transita a ocupar otro tipo de posición en la economía mundial, precisamente a partir de un modelo que trata de responder a las exigencias que impone la globalización. No se olvide que proyectos como Santa Fe fueron diseñados para responder a las exigencias de la apertura económica, con funciones que giran en torno a las actuales estructuras de comercio mundial para crear circuitos alternos de acumulación con funciones altamente comerciales y financieras.

De hecho, ese nuevo tipo de funciones forman parte de un sector que ha destacado a nivel mundial sobre todo en ciudades como Londres, Tokio y Nueva York. Pero la globalización se ha encargado de que estas funciones crucen fronteras a partir de la expansión geográfica transnacional que se da a nivel de empresas.

Las ciudades, en palabras de Saskia Sassen, se han convertido en espacios estratégicos, con la ascendencia de un sector que se conecta en un nuevo tipo de dinámica económica muy diferente a la dinámica urbana de los años 50, 60 o 70, en donde la ciudad no era considerada como un espacio estratégico pues el sector dominante que operaba era el de la manufactura en masa.²

La globalización, señala Saskia Sassen, ha colocado a la ciudad y su espacio en un sistema geográfico que actualmente opera en órdenes mundiales, en donde la integración organizacional de las empresas ha creado nuevos flujos de información para las empresas con actividades de alta gestión.

Actualmente la ciudad ha entrado en una nueva etapa que la ubica como un espacio predilecto para la gestión de actividades vinculadas al sector emergente de la economía mundial, como el sector financiero.

Sin embargo, existe además una problemática que, como indica Saskia Sassen, se relaciona con la concentración de las grandes ciudades y es que actualmente esta dinámica urbana ha tendido a sobrevalorar espacios con un nuevo tipo de funciones (como la telemática), y con nuevas empresas, es decir, sectores de alta gestión que se comunican con las redes de la economía global a partir de importantes transacciones que cruzan fronteras. Así, estas funciones de alta gestión se vuelven cada vez más estratégicas en y para la ciudad.

² Los últimos comentarios de este párrafo son parte de la conferencia que la Dra. Saskia Sassen ofreció en el Instituto de Investigaciones Económicas titulada "La Ciudad en la Economía Global", México, D.F. UNAM. 26 de septiembre de 1996.

La telemática es otro aspecto importante y clave que ha conectado a la ciudad dentro de los flujos de información financiera que genera este sector ascendente en la economía, es decir, el sector financiero, que además ha ubicado a la ciudad, en este caso la ciudad de México, como un punto altamente estratégico.

B. CONCLUSIONES.

Con los elementos expuestos en el trabajo, a partir del análisis teórico y práctico, es posible concluir algunos aspectos.

1. Con la formación de la "nueva economía global", resulta casi imposible estudiar a las ciudades desde una perspectiva exclusivamente nacional. Existe hasta ahora, una conexión inexorable entre la ciudad y la transformación de la economía global.

Las actuales características de la economía mundial han contribuido a la evolución de las ciudades de centros regionales de cultura y comercio hasta espacios con actividades altamente transnacionales.

Para el caso de la ciudad de México, la globalización se ha expresado en la construcción de proyectos inmobiliarios de alto nivel como el World Trade Center, La Torre Arcos Corporativo o el mismo proyecto Santa Fe.

Saskia Sassen considera que en la actualidad existe una correspondencia entre un espacio cada vez más digitalizado y la infraestructura de la ciudad cuyo objetivo es conectarse directamente con las nuevas formas que asume la economía mundial. Destaca también que ese espacio digitalizado es un espacio estratégico que se interrelaciona con las redes de la información mundial a través de la telemática. Así pues, el sector que opera en orden de magnitud ascendente en este campo es el sector financiero.

Un ejemplo que puede ilustrar lo antes mencionado es que bajo el amparo del Tratado de Libre Comercio (TLC) han ingresado al mercado 100 intermediarios foráneos y aún no se han agotado los límites de participación de estos agentes financieros. Algunos de estos intermediarios como el Banker Trust, Grupo Financiero Caterpillar o el First National Bank of Boston se encuentran desarrollando sus actividades en proyectos inmobiliarios privados como la Torre Arcos Corporativo. Esto es un claro ejemplo de como el mercado financiero utiliza a la ciudad como espacio estratégico para conectarse con las redes de la economía mundial y convertirla así en un espacio de funciones altamente transnacionalizadas.

En Santa Fe sucede casi lo mismo. En este proyecto hay concentración de firmas transnacionales que precisamente desarrollan sus actividades apoyándose en un espacio totalmente sobrevalorizado. Ejemplo de estas firmas son la Quaker State, Mercedes Benz, General Electric, Hewlett Packard, entre otras.

La participación inmobiliaria ha sido un factor primordial que ha contribuido al desempeño de este tipo de actividades que se ubican en la ciudad, específicamente en proyectos como Santa Fe. Sin embargo, esta promoción ha ubicado a este tipo de espacios en una situación de privilegio al acumular una importante cantidad de rentas urbanas.

Con macroproyectos como Santa Fe (microcosmos del modelo de ciudad global) la ciudad de México tiende a crear los mecanismos para la apropiación de rentas, en donde el factor social sucumbe en muchos de los casos ante el impacto de este nuevo mercado inmobiliario.

2. Durante los recorridos por la zona, como parte del trabajo de campo realizado, se observó que ese modelo de "ciudad global" se ubica en un punto estratégico de la ciudad que se conecta con otro tipo de proyectos inmobiliarios con funciones comerciales como los magno-centros en Interlomas o con funciones financieras como la Torre Arcos.

Estos proyectos no sólo han explotado el valor comercial del suelo sino que además desempeñan sus funciones en donde la concentración del ingreso es más visible.

Paradójicamente son espacios que encierran grandes contrastes sociales. Ya no sólo es el caso de "los reubicados" que se encuentran dentro del proyecto Santa Fe, sino también aquellos puntos que concentran estratos sociales de bajo poder adquisitivo y que se encuentran a las faldas de las barrancas que dividen a la zona de estudio y a Bosques-Lomas.

Páginas atrás se señalaba que el proyecto Santa Fe actuaba como una barrera que separaba a estratos de altos y bajos ingresos, pero lo cierto es que a ambos lados del macroproyecto los asentamientos de población marginal no han desaparecido (otro pequeño microcosmos de una realidad cada vez más compleja en la ciudad: la marginación).

Por su ubicación, Santa Fe se ha vuelto una zona muy atractiva desde el punto de vista mercantil, pero también se ha convertido en una zona que ha expulsado vivienda (uso de suelo poco redituable) y población.

Al parecer, se crean los mecanismos para producir importantes cantidades de rentas urbanas pero no los mismos para la producción y distribución de bienes y servicios sociales (entre ellos los urbanos).

Lo cierto es que la ciudad de México, dentro del actual modelo global, no ha dejado de ser una ciudad segregada, dividida y segmentada, donde la aplicación de las políticas de ajuste económico han acentuado aún más los márgenes de desigualdad social y segregación urbana.

3. En su integración al proceso globalizador, la ciudad de México ha adoptado las políticas económicas neoliberales para actuar dentro de este marco como uno de los

principales espacios receptores de la modernidad, de las nuevas políticas públicas y de las transformaciones en la relación gobierno-ciudad.

Mientras que durante el periodo del Estado corporativo las políticas sociales en general y las urbanas en particular fueron importantes mecanismos de clientelismo político que actuaron con cierta eficacia, en la actualidad éstas deben de transformarse y reestructurarse a tono con una nueva realidad.

Actualmente, la tendencia neoliberal del Estado y sus efectos privatizadores (en el espacio) y de apertura, con nuevos cambios en el uso del suelo, están reflejados en el proyecto Santa Fe. Sin embargo, los alcances de la inversión privada, debe señalarse, sólo se dan en un plano meramente mercantil.

Durante los recorridos por la zona resultó paradójico ver como el acceso a bienes materiales básicos para ciudadanos con poca capacidad de demanda es prácticamente marginal. Acceso a bienes y servicios que definen la calidad de vida en las ciudades y en especial en la metrópoli de México.

La ciudad de México, innegablemente, cambia su contenido económico hacia nuevas formas de participación en la economía global.

Con el paso del tiempo ha dejado de ser la ciudad en que se instaló la industria manufacturera que desde los años cuarenta impulsó el proceso de desarrollo por sustitución de importaciones y que requirió de la creación de infraestructura y servicios para la producción de estos bienes, así como un amplio parque habitacional, equipamiento y servicios públicos para la abundante mano de obra que emigraba del medio rural. Aunque, como se mencionó en su momento, no ha dejado de ser una ciudad dividida en la que coexisten niveles de vida contrastantes. Por ejemplo, en Santa Fe, aquéllos sectores de población marginal que aún permanecen en la delimitación del proyecto son parte de esas ciudadanías producto de la configuración estatal corporativa y clientelar ("los pepenadores") que utilizó a estos estratos y sus demandas con fines

políticos. Ahora, esa población que, aún carece de los bienes y servicios urbanos que le permitan acceder aún mejor nivel de vida en la ciudad, es desplazada por las leyes del mercado inmobiliario fuera de su hábitat, haciéndoles aún más difícil acceder al tipo de bienes y servicios que se han desarrollado en este proyecto.

4. En el capítulo II se mostró como la excesiva sobrevalorización del suelo en Santa Fe ha colocado a esta zona como un centro emergente que concentra una buena parte de las rentas corporativas que se generan en la ciudad.

Después de realizar las consultas con arrendadores, así como en la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, para identificar los valores del suelo correspondientes a la Zedec Santa Fe, se concluye que la regeneración de la zona al incrementar los precios del suelo sólo provocó la expulsión de población, es decir, esta regeneración no trascendió en favor de los estratos de esta zona con ingresos marginales.

La regeneración inmobiliaria actuó como mecanismo de expulsión y de reubicación sólo temporal de la población asentada en colonias populares, que formaban parte del proyecto.

En este caso el predominio de funciones comerciales y corporativas ha limitado las posibilidades de bienes urbanos para los asentamientos que aún permanecen en el proyecto.

Al respecto, cabe señalar que esta "ciudadanía segmentada" es la que no puede acceder a los bienes urbanos que produce este tipo de mercado, como la vivienda, y pagar las altas contribuciones que ha generado la valorización del suelo. Si la configuración estatal corporativa generó una "ciudadanía segmentada", el actual modelo de mercado se ha encargado de reforzar esta tendencia.

En su ensayo titulado "La gobernabilidad de las ciudades latinoamericanas", Alicia Ziccardi³ señala que durante el proceso de industrialización en países como Argentina o México, fueron las administraciones locales dependientes del gobierno (como la municipalidad de Buenos Aires y el propio Departamento del Distrito Federal) a las que correspondió atender las demandas urbanas, en ocasiones sin contar con competencias o con recursos económicos suficientes. Fue así como los gobiernos de estas metrópolis tuvieron las mayores posibilidades de cumplir funciones propias de la administración urbana que se reflejaron en niveles aceptables de gobernabilidad, pero poco democráticos, y que no se tradujo en condiciones de vida digna para el conjunto de la ciudadanía, sino que sólo sirvió para consolidar verdaderos enclaves urbanos que ofrecieran excelentes condiciones de vida a las élites urbanas (comparables a los de cualquier gran metrópoli), una atención razonable de los requerimientos de bienes y servicios a los asalariados y pésimas condiciones de vida a las grandes mayorías de las colonias populares.

Se puede concluir que, en el macroproyecto Santa Fe el acceso a una mejor calidad de vida ha quedado restringido a sectores de altos ingresos que pueden acceder a los bienes urbanos, como vivienda residencial o la satisfacción de sus necesidades de alto consumo por medio del mercado.

5. Finalmente, como se mencionó al principio de la investigación, la ciudad de México cada vez más es administrada por empresarios y menos por la administración local. El proyecto Santa Fe es prueba de ello; el capítulo III reafirma esto.

En la actualidad, como parte de las políticas de ajuste, se han reducido las funciones del gobierno central y la transferencia de recursos hacia dicha metrópoli. Así, se han traspasado cada vez más las responsabilidades sobre la gestión de la ciudad a la propia sociedad. En el capítulo II se mencionó cómo esto es prácticamente ya un hecho

³ Ziccardi, Alicia. "La Gobernabilidad de las Ciudades Latinoamericanas", en Comercio Exterior, México, Octubre de 1995.

"ante la incapacidad de los poderes públicos para hacer frente a las enormes cargas financieras derivadas de los problemas que ha generado el entorno urbano"⁴.

Cuando el entonces regente capitalino Manuel Camacho Solís negó todo tipo de apoyo económico para la puesta en marcha del proyecto Santa Fe, y es Servimet (el agente inmobiliario del DDF) el encargado de la promoción inmobiliaria en la zona obteniendo recursos extraordinarios con la venta de predios como La Totolapa, queda en claro que la empresa privada es una alternativa viable de inversión en la ciudad, cuya participación financiera resulta casi indispensable en la ciudad. Obviamente, la empresa privada busca maximizar sus utilidades sobre sus participación.

Se puede concluir que las tendencias globalizadoras han resultado ser una invitación obligada a los empresarios que participan en Santa Fe con sus grupos financieros, comerciales, etc., para hacer crecer sus negocios. No hay que olvidar que durante la entrevista realizada al ex director de Servicios Metropolitanos, Manuel Barros Nock, afirmó que "la naturaleza del proyecto se finca en una coyuntura mundial de apertura en donde la ciudad se ubica como eje estratégico para la competencia mundial".⁵

C. PROPUESTAS

Las alternativas que a continuación se presentan, pretenden aportar algunas ideas básicas sobre un tema polémico: los macroproyectos urbanos.

La importancia del proyecto Santa Fe radica en el hecho de ser un espacio por demás representativo de toda esa renovación urbana que en su dinámica de modernización tiende a la expulsión de actividades cada vez menos rentables y de población, y por otro lado genera cantidades importantes de renta urbana, ya sea por la

⁴ Nota al pie citada en el capítulo II.

⁵ Ver capítulo III... declaraciones de Manuel Barros Nock.

renta de una oficina en cualquier corporativo de la zona, un espacio en el centro comercial o la renta de una vivienda departamental residencial en cualquiera de sus modalidades.

Las ideas que aquí se plantean, parten de una realidad urbana cada vez más compleja a la cual hay que dar soluciones también cada vez más complejas. Sin embargo, por orden de importancia se enumeran las que al parecer son las propuestas más viables que se pueden sugerir a partir de la investigación realizada.

- Una aplicación jurídica a fondo de corresponsabilidad entre la Inversión privada inmobiliaria (nacional o internacional) y el espacio social a fin de crear los mecanismos de equidad en el acceso a los bienes y servicios urbanos básicos, como una vivienda digna.

En el capítulo II de este trabajo, se señalaba como las condiciones de vida de los "habitantes marginales" que aún permanecen en el proyecto Santa Fe ("reubicados") corresponden a un fenómeno por demás conocido e inquietante para los habitantes de la ciudad: la segregación urbana. El proyecto Santa Fe, así como otros proyectos privados, se ha convertido en un espacio más expulsor de población, a partir de esos procesos acelerados de modernización.

La expulsión de población seguirá generando múltiples contradicciones, entre ellas la expansión de la mancha urbana que sólo genera nuevos asentamientos perimetrales carentes una vez más de los bienes y servicios que requiere la población demandante de ellos. La ciudad no dejará de crecer si se sigue expulsando población ante los constantes cambios en el uso del suelo en favor de los usos más rentables o comerciales en detrimento de los usos menos lucrativos, como la vivienda.

Resulta inexplicable que cuando el problema de la pobreza ha cobrado dimensiones preferentemente urbanas (y en consecuencia el deterioro y la precariedad

en las condiciones de vida), no ocupe un lugar central de discusión en la agenda gubernamental.

- Diseñar una política social en verdad Innovadora, y no sólo de carácter compensatorio o particular, que promueva la estancia de la población residente que aún permanece dentro del proyecto. Los "reubicados" deben de ser residentes definitivos, no transitorios.

Si se recuerda, la propuesta de regeneración oficial para la zona, que se publicó en el Diario Oficial con fecha 27 de julio de 1984 (capítulo III), iba encaminada en otro sentido totalmente opuesto a la actual realidad. Resulta contradictorio que la problemática social quiera ser resuelta con el desalojo por una regeneración que ha costado millones de dólares. Obvio es que esta población difícilmente llevará en sus bolsillos una responsabilidad sobre una gestión de tipo territorial de esta naturaleza en la ciudad.

Este tipo de macroproyectos urbanos han generado el mismo impacto en zonas céntricas de la ciudad, como la Alameda y su proyecto de regeneración urbano en donde, como ya se explicó, existe gran interés en invertir por parte del capital inmobiliario internacional. Hasta la fecha, Paul Reichman es el promotor extranjero más interesado por regenerar esta zona del centro de la ciudad.

Sobre el caso particular del proyecto Alameda, las reacciones no se han hecho esperar; por ejemplo, ante las amenazas de desalojo los residentes de la zona, "...advierten que si pretenden reubicarlos, aceptarán sólo en caso de que lo hagan en colonias de 'alta alcurnia', siempre y cuando medie una indemnización extra..." De lo contrario no abandonarán sus actuales viviendas y se opondrán a la construcción de grandes edificios comerciales que pretende edificar la constructora Reichman que, hasta la fecha, es la única que no se ha retirado del proyecto, ya que la otra empresa norteamericana, "Danhos", sí lo hizo.

Asimismo, los propietarios señalan que "...no vamos a permitir que los compradores hagan el negocio de su vida, comprando en pesos los predios que serán vendidos en dólares". Exactamente lo mismo que sucedió en Santa Fe (se sabe por una fuente fidedigna que trabajó dentro de este proyecto, que durante la expropiación el precio de compra de un predio en esta zona fue extremadamente bajo, mientras que el de venta fue por amplio margen muy superior).

La población residente en la Alameda señala que el precio actual por metro cuadrado en esta zona es de 300.00 USD hasta 1,500.00 (de 1,920.00 a 9,600.00 nuevos pesos).

Al respecto, cabe hacerse una serie de preguntas por demás obligadas: ¿por qué no se regeneró la zona de Santa Fe conforme a lo establecido oficialmente?, ¿qué llevó a las autoridades a abandonar los primeros planes de regeneración cuyo contenido iba encaminado a una promoción de tipo social para los habitantes de la zona?

Puede pensarse que ante las severas políticas de ajuste que obligaron a recortar los recursos y subsidios, los proyectos como Santa Fe se han convertido en una cuestionable alternativa para que la ciudad respire con recursos propios a partir de acuerdos público-privados.

Henri Lefebvre en su libro "El Derecho a la Ciudad"⁶ explica que en cierta ciudad de Francia los habitantes que se encontraban en condiciones de desalojo por la puesta en marcha de proyectos inmobiliarios de regeneración, preferían enfrentar la maquinaria pesada (bulldozer y palas mecánicas) antes de permitir ser expulsados de sus viviendas.

En ciudades como la de México tal vez las condiciones de marginalidad urbana no son tan severas como las que se alcanzan en ciudades de Asia o Africa, pero ¿por qué dejar crecer un problema que empieza a cobrar bastante fuerza y a dejar secuelas en buena parte de la población urbana?

⁶ Lefebvre, Henri. El Derecho a la Ciudad, Ed. Península, 2a ed. Barcelona, 1973

- **Es necesario promover las condiciones que garantizan una distribución de la renta más equitativa a partir de este tipo de macroproyectos con el fin de lograr mejores niveles de vida en zonas como Santa Fe, y la ciudad en general.**

La rentabilidad de la zona es tan alta que el acceso a los bienes y servicios que ésta produce es prácticamente marginal para quienes aún no han visto resuelto uno de sus problemas más graves, es decir, el acceso en cuanto a equidad y calidad a bienes y servicios urbanos, como una vivienda digna.

- **Se propone que los límites de dicho proyecto urbano se reduzcan, a fin de que ésta no incluya los asentamientos de reubicados, con el fin de que dicho sector no sea expulsado por los altos costos de regeneración urbana de este proyecto urbano.**

Al respecto, la zona cuenta con vastas extensiones de tierra (casi 850 hectáreas) y está compuesta por polígonos demasiado extensos que en muchos casos aún permanecen sin construir; aunque de antemano se sabe por qué los límites del macroproyecto se extiende hasta los asentamientos de reubicados. Sin embargo, se considera que resultaría más conveniente reducir los límites del proyecto y permitir la estancia de estos pobladores, que generar nuevos asentamientos en la periferia los cuales demandarían necesariamente nuevos gastos del gobierno para la promoción de servicios urbanos.

El sector de reubicados en el proyecto Santa Fe (Tlayapaca-Jalapa) no es muy amplio; ocupa más superficie de terreno el Centro Comercial Santa Fe que el predio en donde se encuentran estos grupos, los más vulnerables con la puesta en marcha de estos proyectos. En este sentido, no se puede ceder en todos los casos ante un panorama económico que no encuentra rumbo y que además no ofrece muchas

alternativas en cuanto a la generación de empleos mejor remunerados y sobre todo poder de demanda de una buena parte de la población de bienes como la vivienda

Se puede entender que dadas las condiciones de vida en esa parte de la ciudad era necesario un programa de rescate urgente, pero ¿a qué precio?. Las políticas sociales en la ciudad deben de estar a tono con los nuevos procesos económicos y sociales si se desea crear una metrópoli más igualitaria.

Esta propuesta puede considerarse como parte de la solución al problema del desalojo y, a partir de este pequeño intento por reordenar una área susceptible, poder destinar una mayor superficie para el uso habitacional de carácter social.

- **Adquirir un nuevo tipo de compromiso político, económico y social con la metrópoli.**

No obstante que la ciudad de México fue durante varios decenios el espacio urbano que brindó las mayores posibilidades de acceso a los bienes y servicios básicos, así como la oportunidad de acceder a un empleo mejor remunerado, en la actualidad, dadas las condiciones económicas y políticas del país, es conveniente fortalecer y establecer una distribución más equilibrada de la inversión pública y privada

El proyecto Santa Fe es una prueba de que la ciudad es administrada a nuevos niveles, los cuales corresponden a circunstancias económicas totalmente opuestas a las de hace unas décadas. Por tal motivo, también debe de cambiar el tipo de compromiso que las instituciones gubernamentales deben adquirir con algunos sectores sociales de esta ciudad. Sobre todo aquéllos que, ante su situación de desventaja, no encuentran cabida en el "nuevo modelo económico" dominado cada vez más por las reglas del mercado.

- Finalmente, es necesario considerar al proyecto Santa Fe como el producto de un modelo global que ha impuesto nuevos desafíos. La globalización es un hecho y sobre esta base se requiere crear y trabajar un nuevo concepto de ciudad dentro del cual esto implique la gestión de nuevas responsabilidades y un trabajo cotidiano entre administradores, políticos, empresarios y ciudadanos.

En la zona poniente se desarrollan nuevos tipos de actividades, diferentes a las que albergó la ciudad industrial de los años cuarenta. Estas actividades crecen en un nuevo contexto, con nuevas prácticas económicas en la ciudad.

Es un intento de la ciudad por dar cabida a nuevas actividades, lo cual tiene mucha relación con lo que plantea Saskia Sassen en su libro "La ciudad global". Esta autora, como se mencionó en el capítulo I, considera que la dispersión espacial y la integración global han asignado un nuevo tipo de papel estratégico para las grandes ciudades. Destaca el caso de ciudades como Londres, Tokio y Nueva York las cuales ahora funcionan a partir de cuatro nuevos ejes: primero, como puntos de alta concentración en la organización de la economía mundial; segundo, como llaves locacionales para las finanzas y para la especialización en servicios, ambas actividades han tendido a reemplazar a la manufactura como el sector líder en su economía; tercero, como sitios de alta innovación en sus principales industrias; y cuarto, como mercados para los productos de alta innovación.

Al respecto, cabe destacar las palabras de la Dra. Saskia Sassen: "...durante el colapso financiero que padeció la economía mexicana en 1994 el dinero que la logró salvar salió de Wall Street y que este a su regreso se volvería a quedar allí".

Como puede apreciarse, estas ciudades son verdaderas llaves de control financiero a nivel mundial, y la ciudad de México no tiene porque quedar rezagada de este escenario; por el contrario, se requiere transitar por nuevos rumbos y redefinir papeles económicos, lo cual resulta clave para su supervivencia.

En este sentido, se considera necesario apoyar los esfuerzos de la ciudad por insertarse en estos nuevos ejes que impone la economía mundial dominada cada vez más por las ciudades. Este modelo de ciudad requiere trabajo que garantice nuevos procedimientos en la relación gobierno-ciudad-ciudadanía.

ANEXO (1)

ESTADISTICO

INVERSIONES EN EL PROYECTO SANTA FE

ZONA	SUPERF. ZONA AÑO	COSTO M ²	INVERSIONISTA	SUPERF.	INVERSION EN DOLARES (MILLONES)			EMPLEOS		M ² OFICINAS	M ² VIVIEN	M ² ESTAC	M ² COMER
					TER	OBRA	TOTAL	OBRA	FLUJOS				
			1988										
PB		200	FONDO OPCION	20000	4	32.5	36.5	\$10,507,200.00	1800	1200	29636		34650
PB		200	PLAZA REFORMA	20000	4	31	35	\$10,565,200.00	650	1500	22556		32000
PB		200	ORG. BIMBO	12000	2.4	16.0	18.2	\$7,069,200.00	750	1300	10580		14000
			SUBTOTAL	52000	10	80.3	90.7	\$28,141,600.00	3000	4000			17500
PB	52000		1989										
PB		260	HEWLETT PACKARD	20000	5.2	26.1	33.3	\$14,457,625.31	600	1100	24873		32500
COMERCIAL		150	DESC	300000	48	268.7	313.7	\$65,775,720.00	4500	12145			90000
			SUBTOTAL	320000	50	296.8	347	\$100,233,345.31	5100	13245			175280
PB	20000		1991										
COMERCIAL	300000		272	CFRA	11950	3.2	78.7	81.9	\$16,128,819.21	2500	6500		55000
PB	300000		425	PARQUE SANTA FE	5422	2.3	8.7	11	\$7,044,181.62	460	500	78501	114001
PB			425	FONDO OPCION II	13022	5.9	15.8	21.7	\$18,136,368.31	1200	800	20873	23200
C CD			200	CORONADO S.A.	7500	1.5	1.8	19.5	\$3,960,930.00	250	150	28230	18720
			SUBTOTAL	38774	13	121.2	134.1	\$45,270,317.14	4410	7950			45000
COMERCIAL	11950												
PB	19324												
C CD	7500												
	38774												
			1992										
PB		450	ICA-PROMESA	27140	13	41.9	54.7	\$39,396,249.89	1300	1200	40360		43710
PB		425	SALOMON HELFON	7184	31	10	13	\$8,358,608.63	500	650	9540		10140
C CD		375	LAZARO P. SHERMARIA	2437	0.9	2.8	3.7	\$2,849,167.87	150	250	3600		4150
C CD		350	PASAJE SANTA FE	5337	1.8	19.2	21	\$51,729,009.65	250	150		22452	32022
C CD		350	AUTOM HERMER	5607	1.9	3.8	5.7	\$6,111,802.80	220	35	5653		930
C CD		350	ARQUITECTOMA	1865	0.6	4.5	5.1	\$1,814,509.17	150	350	4844		5355
C CD		350	COPA DE ORO	1645	0.6	4.2	4.8	\$1,889,524.61	180	400	4993		6024
C CD		350	MOISES KAJOMOVITZ	3006	1	10	1.1	\$3,274,440.17	250	350		9000	9000
C CD		375	ELIAS MERCADO	1896	0.7	4.5	5.2	\$2,175,314.86	200	550	5802		6380
C CD		425	JORISA	4708	2	10.5	12.5	\$6,225,866.91	200	100		20700	27200
C CD		425	MARCOS ARQUITECTOS	3075	1.3	6.4	7.7	\$4,061,850.73	150	100		9825	4350
C CD		425	VICENTE ALONSO	2437	1	4.8	5.8	\$3,224,911.82	200	600	4200		4800
C CD		425	CORPORACION MOSS	4216	1.7	10	11.7	\$5,600,357.81	300	500	6000	8800	10000
C CD		425	PLAZA SANTA FE	3396	1.4	10.1	11.5	\$4,483,569.42	150	200			10527
C CD		425	QUAKER STATE	2533	1	3.5	4.5	\$3,366,293.68	150	350	3500		
C CD		425	DAVID MASTRI	2188	0.9	4.8	5.7	\$2,894,124.72	150	450	6126		7200
			SUBTOTAL	78470	33	151	183.6	\$102,457,620.74	4500	6235			

Continúa

INVERSIONES EN EL PROYECTO SANTA FE

ZONA	SUPERF. ZONA AÑO	COSTO M ²	INVERSIONISTA	SUPERF.	INVERSION EN DOLARES (MILLONES)			EMPLEOS		M ² OFICINAS	M ² VIVIEN	M ² ESTAC	M ² COMER
					TER	OBRA	TOTAL	OBRA	FIJOS				
PB C CD	34324 44148 78470												
			1983										
C CD		520	INMOBILIARIA EMAR	7564	3.9	9	12.9	\$12,223,360.57	300	400		22690	24300
C CD		520	ARQUITECTOMA II	3185	1.6	6.6	8.2	\$5,133,252.33	250	100	6000	3495	11400
C CD		520	MEXVISA	2310	1.1	4.5	5.6	\$3,810,212.88	200	75	4600	2480	8496
TOTOLAPA		350	HOSPITAL ABC	63451	22		22.4	\$67,037,498.88	650	1500			
POTOSI		300	AGENCIAS	40265	12	25	12.1	\$38,024,210.40	350	1000			
			SUBTOTAL	116805	41	0	61.2	\$126,228,535.06	1750	3075			
C CD	13069												
TOTOLAPA	113451												
POTOSI	40265												
	116805												
			1984										
PB	720		JORJOQ	7418	5.3	15	20.3	\$17,520,103.47	350	400	11127		13352
PB	680		ICA INMOBILIARIA	6339	4.3	15	19.3	\$14,243,611.06	350	400	95001		11410
LOMA	410		ALEJANDRO ACHAR	14801	5.9	12	17.9	\$19,255,836.55	400		26700		12500
LOMA	190		LOMA VALLE ESCONDIDO	20986	3.9	10	13.9	\$13,225,750.20	600				11000
LOMA	320		DELTA BIENES RAICES	14855	4.7	12	18.7	\$15,549,111.08	500				12000
C CD	600		GERARDO MARTINEZ	3205	1.9	6	9.9	\$6,451,197.71	250	150			10500
LOMA	380		GRUPO MEXICANO D.	3918	1.4	7	8.4	\$4,937,363.38	250				5800
LOMA	370		LOMA VALLE ESCONDIDO II	3814	1.4	7	8.4	\$4,864,359.04	250				5800
PRADOS	50		CLUB DE GOLF	292028	15	50	64.6	\$49,196,546.85	1000	250			
C CD	487		REICHMANN	40633	20	100	20.1	\$68,588,080.47	3000	1500			
CRUZ MANCA	487		REICHMANN	24155	12	150	12	\$ 40,327,448.83	1500	3200			
	250		CENTRO COMERCIAL**	18000				\$ 7,260,000.00					
			SUBTOTAL	431930	76		211.5	\$ 261,222,409.42					
PRADOS*	6		INCORP. CLUB GOLF*	245425	1.5		1.5	\$5,190,217.27					
TOTOLAPA*	97		INCORP. SOMEX*	86000	8.4		8.4	\$ 28,311,975.61	8450	5900			
							83.4	\$ 33,511,192.88					
								\$ 294,733,802.30					
								\$697,065,020.55					
PB	13757												
LOMA	58152												
C CD	43838												
PRADOS	537453												
TOTOLAPA	86000												
CRUZ MANCA	24155												
	763355												
	1369404		TOTAL M ²	1369404									

Continua

Cuadro 2

INVERSIONES EN EL PROYECTO SANTA FE

ZONA	SUPERF. ZONA AÑO	COSTO M ²	INVERSIONISTA	SUPERF.	INVERSION EN DOLARES (MILLONES)			EMPLEOS		M ² OFICINAS	M ² VIVIEN	M ² ESTAC	M ² COMER
					TER	OBRA	TOTAL	OBRA	FLUOS				
TOT. PB	138405												
TOT. COMERCIAL	311990												
TOT. C CD	108573												
TOT. TOTOLAPA	148451												
TOT. POTOSI	40285												
TOT. LOMA	58152												
TOT. PRADOS	537453												
TOT. C.MANCA	24155												
	1388404												

Finesa

*NOTA: Estas operaciones solo fueron por incorporación al proyecto Santa Fe

FUENTE: Servicio Metropolitano, Departamento del Distrito Federal, 1984.

PRECIOS DE MERCADO PARA DISTINTOS USOS DE SUELO EN SANTA FE

CUADRO 3

ZONA PEÑA BLANCA

Inversionista	Total de m ² para renta	Precio de venta y renta en USD.	Tipo de uso de suelo	Proyecto	Observaciones
Fondo Opción (I)		2,000.00 m ²	Oficinas ejecutivas	Vendido a Serfin	
Fondo Opción (II)		28.00 m ²	Oficinas corporativas	Edificio de la General Electric	
Impulsora de Inmuebles, S.A. de C.V.	300 (-)	32.00 m ²	Oficinas	Plaza Reforma	Obra gris
	300 (+)	30.00 m ²			
La Salle Partners	400 (-)	24.00 m ²	Oficinas	Edificio CYGNI	Obra gris
	400 (+)	26.00 m ²			
Parque Santa Fe, S.A. de C.V.		30.00 m ²	Oficinas		Obra gris
		2,600.00 m ²			
Salomon Helton	300 (+)	25.00/30.00 m ²	Oficinas		Obra gris
	1,000 (+)	24.00 m ²			

Fuente: Cuadro elaborado a partir de consultas directas con arrendadores durante los años 1995-1996.

Elaboró: Omar Cuesta Zarco.

PRECIOS DE MERCADO PARA DISTINTOS USOS DE SUELO EN SANTA FE

CUADRO 4

CENTRO DE CIUDAD

Inversionista	Total de m ² para renta	Renta y venta total en \$	Precio de venta y renta en USD.	Tipo de uso de suelo	Proyecto	Observaciones
Grupo Ciervo (I)	130 (-)	7,500.00		Departamentos	Pasaje Santa Fe	Grupo Ciervo (promotor)
	130 (+)	9,000.00				
Grupo Ciervo (II)	125 (-)	\$880,000.00		Departamentos	Plaza Santa Fe	Grupo Ciervo (promotor)
	125 (+)	\$880,000.00				
Impulsora Mexicana, S.A. de C.V.	300 (-)		32.00 m ²	Oficinas		Otra gris
	300 (+)		30.00 m ²			
Lázaro Pérez Shemaría	200 (+)		17.50 m ²	Oficinas		Otra gris
	200 (-)		25.00 m ²			

Fuente: Cuadro elaborado a partir de consultas directas con arrendadores durante los años 1995-1996.

Elaboró: Omar Cuesta Zarco

PRECIOS DE MERCADO PARA DISTINTOS USOS DE SUELO EN SANTA FE

CUADRO 5

ZONA CRUZ MANCA

Inversionista	Total de m ² para renta	Renta mensual total en \$	Precio de venta y renta en USD	Tipo de uso de suelo	Proyecto	Observaciones
Fondo Opción, S.A. de C.V.	En comercialización		2,100.00 m ² 28.00 m ²	Oficinas corporativas	Corporativo Opción Santa Fe III	Fondo Opción (promotor)
Reichman International	En comercialización		1,700/2,000 m ² 21.00 m ²	Oficinas corporativas		Reichman (promotor)

CUADRO 6

ZONA LA LOMA

Inversionista	Total de m ² para renta	Renta mensual total en \$	Precio de venta por m ² en \$	Tipo de uso de suelo.	Proyecto	Observaciones
Grupo Mexicano de Desarrollo, S.A de C.V. y Grupo Carvi, S.A.	Rentados 11,900 de 20,200		5,600.00 m ²	Habitacional (Deptos. en condominio)	La Loma	
Grupo Loma			5,900.00 m ² promedio	Habitacional	La Loma	

Fuente: Cuadro elaborado a partir de consultas directas con arrendadores durante los años 1995-1996.

Elaboró: Omar Cuesta Zarco.

CUADRO 7

VALORES DE SUELO PARA COLONIAS CATASTRALES EN EL D. F. TIPO CORREDOR

DELEGACIÓN : MIGUEL HIDALGO

Clave de corredor	Nombre de la vía y tramo que Comprende	Valor unitario \$/m ²
C-11-A	Calz. México-Tacuba De: Calz. Gral. Mariano Escobedo A: Av. Azcapotzalco	151.80
C-11-B	Av. Revolución De: Eje 4 sur Benjamin Franklin A: 11 de abril	193.20
C-11-C	Av. Presidente Mazaryk De: Calz. Gral. Mariano Escobedo A: Blvd. Manuel Avila Camacho	552.00
C-11-D	Ruben Dano De: Spencer A: Arquimedes	506.00
C-11-E	Bldv. Adolfo Lopez Mateos De: Av. Ejército Nacional A: Paseo de la Reforma	506.00
C-11-F	Paseo de las Palmas De: Blvd. Manuel Avila Camacho A: Sierra Gorda (parámetro norte)	372.60
C-11-G	Bosques de Duraznos De: Bosques de la Reforma A: Bosques de Ciruelos	305.00
C-11-H	Bosques de Ciruelos De: Bosques de Duraznos A: Bosques de la Reforma	305.00
C-11-I	Bosques de la Reforma De: Bosques de Duraznos A: Bosques de Ciruelos	305.00
C-11-J	José Vasconcelos De: Av. Chapultepec A: Gobernador Vicente Eguía	226.30
C-11-K	Calz. Gral. Mariano Escobedo De: Av. Ejército Nacional A: Av. Marina Nacional	204.20
C-11-L	Av. Melchor Ocampo De: Av. Marina Nacional A. Paseo de la Reforma	414.00
C-11-M	Av. Ejército Nacional De: Blvd. Manuel Avila Camacho A: Calz. Gral. Mariano Escobedo	552.00
C-11-N	Calz. Gral. Mariano Escobedo De: Av. Ejército Nacional A. Paseo de la Reforma	552.00

Continua

CUADRO 7

VALORES DE SUELO PARA COLONIAS CATASTRALES EN EL D. F. TIPO CORREDOR

DELEGACION : MIGUEL HIDALGO

Clave de corredor	Nombre de la vía y tramo que comprende	Valor unitario \$/m ²
C-11-O	Calz. México-Tacuba De: Lago Salma A: Calz. Legaria	167.10
C-11-P	Arquimedes De: Paseo de la Reforma A: Av. Ejército Nacional	552.00
C-11-Q	Andrés Bello. De: Arquimedes A: Paseo de la Reforma	488.80
C-11-R	Hómero De: Blvd. Manuel Avila Camacho A: Calz. Graf. Mariano Escobedo	552.00
C-11-S	Hónacio De: Mollere A: Calz. Graf. Mariano Escobedo	552.00

Finaliza

Fuente: Oficina de Catastro, delegación Miguel Hidalgo, 1996.

CUADRO 8
VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA COLONIAS CATASTRALES EN EL D. F. TIPO AREA

DELEGACION ALVARO OBREGON

Región	Manzana	Colonia Catastral	Valor \$/m ²	Región	Manzana	Colonia Catastral	Valor \$/m ²
076	231a231	A010302	35.00	076	232a232	A011582	48.00
076	234a235	A010682	32.00	076	236a236	A012081	\$ 27.40
076	237a237	A011920	32.00	076	239a240	A012430	2.60
076	241a242	A010302	35.00	076	244a244	A012430	2.60
076	245a245	A012061	\$ 27.40	076	247a247	A011921	\$ 32.00
076	353a369	A011542	64.00	076	391a393	A012482	2.60
076	500a503	A011172	49.80	076	505a505	A011172	49.80
076	509a509	A011172	49.80	076	510a522	A010232	52.00
076	523a524	A010302	35.00	076	525a529	A011592	32.00
076	530a530	A010252	32.00	076	531a531	A011592	32.00

El valor unitario marcado con una "S", pertenece al proyecto Santa Fe (lo mismo será para las siguientes listas de valores unitarios en adelante). El valor (\$27.40) que va de la manzana 236 a 236 corresponde a la unidad de reubicados Tiayapaca. El valor (\$32.00) que va de la manzana 247 a 247 pertenece a la ex mina La Mexicana.

CUADRO 9

Región	Manzana	Colonia Catastral	Valor \$/m ²	Región	Manzana	Colonia Catastral	Valor \$/m ²
077	054a062	A010992	27.40	077	064a065	A010992	27.40
077	066a066	A010522	40.00	077	067a078	A010992	27.40
077	100a100	A010483	49.20	077	104a104	A012072	38.00
077	106a106	A012072	38.00	077	107a107	A011682	56.00
077	108a109	A010991	27.40	077	110a111	A012517	\$ 240.00
077	112a112	A010212	35.00	077	113a113	A011682	56.00
077	114a116	A011052	35.00	077	117a118	A010972	34.00
077	119a119	A010322	44.00	077	120a120	A012402	44.00
077	121a121	A012452	72.00	077	122a125	A010722	27.00
077	126a126	A010991	27.00	077	127a127	A010212	35.00
077	128a128	A011857	\$ 240.00	077	129a131	A012517	\$ 240.00
077	132a135	A012440	b 2.60	077	136a136	A012442	2.60
077	137a138	A012446	b 2.60	077	140a140	A010742	70.00
077	141a142	A010483	49.20	077	143a148	A010482	49.20
077	151a151	A012452	72.00	077	152a153	A010876	160.00
077	160a160	A012286	61.00	077	161a161	A010572	44.00
077	162a162	A010577	44.00	077	163a163	A0121517	\$ 240.00

Como puede observarse, los valores unitarios que comprenden a las manzanas 126-128, 110-111, 129-131 y 163-163 son los más altos de la lista (\$240.00). Esto se debe a la existencia de construcciones con un valor comercial sobre su uso, determinado por el mercado inmobiliario. Por otro lado, los valores más bajos (\$2.60) marcados con una "b" no corresponden a una categoría de uso de suelo de tipo comercial; los señalados pertenecen a las, todavía hoy, barrancas.

**CUADRO 10
VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA COLONIAS CATASTRALES EN EL D. F. TIPO AREA**

DELEGACION ALVARO OBREGON

Región	Manzana	Colonia Catastral	Valor \$/m ²	Región	Manzana	Colonia Catastral	Valor \$/m ²
377	635a635	A011372	120.00	377	637a638	A011372	120.00
377	639a639	A012517	S 240.00	377	640a640	A012510	S 240.00
377	641a641	A012430	2.80	377	642a642	A010322	44.00
377	644a645	A012430	b 2.80	377	646a647	A012517	S 240.00
377	649a649	A010876	160.00	377	650a650	A011657	240.00
377	651a651	A012072	38.00	377	652a652	A010722	27.00
377	653a653	A012262	38.00	377	654a654	A010322	44.00
377	655a656	A010522	40.00	377	660a672	A012517	S 240.00
377	662a662	A012072	38.00	377	666a668	A010577	Cp 44.00
377	689a689	A012517	S 240.00	377	691a694	A010577	Cp 44.00
377	695a697	A010576	Cp 44.00	377	699a699	A010577	Cp 44.00
377	702a702	A010576	Cp 44.00	377	729a729	A011052	35.00
377	744a744	A011442	38.00	377	750a758	A010872	160.00
377	759a759	A010876	160.00	377	764a766	A012510	S 240.00
377	810a810	A010782	40.00	377	812a812	A011332	38.00
377	813a813	A010182	35.00	377	814a815	A011332	38.00
377	824a826	A010572	44.00	377	828a829	A011122	38.00

Para esta lista, los valores comprendidos entre las manzanas 639-639, 640-640, 646-647, 660-672, 689-689 y 764-766 muestran el tipo de rentabilidad que está alcanzando el suelo en la zona de la ciudad.

Se señalan además los valores de la colonia popular "Cp" Carlos A. Madrazo (\$44.00) que se encuentra junto al proyecto Santa Fe, esto con el fin de resaltar como los valores unitarios del suelo se han incrementado en cinco veces su valor a unos cuantos metros del proyecto.

**CUADRO 11
DELEGACION CUAJIMALPA**

Región	Manzana	Colonia Catastral	Valor \$/m ²	Región	Manzana	Colonia Catastral	Valor \$/m ²
056	926a926	A050411	30.20	056	927a928	A050192	72.00
056	929a929	A050124	76.00	056	931a931	A050521	S 41.00
056	932a937	A050152	52.00	056	940a940	A050125	76.00
056	941a941	A050121	76.00	056	942a942	A050491	30.00
056	943a943	A050490	30.00	056	944a944	A050462	41.00
056	945a945	A050511	2.80	056	946a946	A050222	67.40
056	950a950	A050510	2.80	056	951a951	A050441	19.40
056	955a955	A050541	S 160.00	056	962a962	A050501	49.80
056	964a966	A050441	19.40	056	965a966	A050501	49.80

En esta lista, son dos los valores que se localizaron y que también pertenecen al proyecto, pero esta vez ubicados en la delegación Cuajimalpa, que va de la manzana 955-955 (\$160.00) y el de la manzana 931-931 (\$41.00). El primero pertenece al polígono Cruz Manca y el segundo, al parecer correspondiente al polígono de La Potosi, donde las obras aún no comienzan.

Fuente: Oficina de Catastro, Delegación Miguel Hidalgo, 1996

ANEXO (2)

USOS DE SUELO Y

CLIENTES EN SANTA FE

POR ZONAS

USOS DE SUELO Y CLIENTES EN EL PROYECTO SANTA FE POR ZONAS

CLIENTE	LOTE	ZONA	OBSERVACIONES
INMUEBLES HOGAR (BIMBO) GENERAL ELECTRIC	A1	PEÑA BLANCA	CORPORATIVO
	A2	PEÑA BLANCA	CORPORATIVO
PARQUE SANTA FE ICA INMOBILIARIA SALOMON HELFON Y COPROPIETARIOS JORJOQ. S.A. DE C.V. ARRENDADORA HEWLETT PACKARD BANAMEX IMPULSORA CORPORATIVA DE INMUEBLES S.A. DE C.V. SERFIN TELEVICENTRO	A3	PEÑA BLANCA	CORPORATIVO
	A4	PEÑA BLANCA	CORPORATIVO
	A5	PEÑA BLANCA	CORPORATIVO
	A6	PEÑA BLANCA	CORPORATIVO
	B2	PEÑA BLANCA	CORPORATIVO
	B3	PEÑA BLANCA	CORPORATIVO
	C1	PEÑA BLANCA	CORPORATIVO
	C2	PEÑA BLANCA	CORPORATIVO
	Manzana G	PEÑA BLANCA	
PLAZA SANTA FE S.A. DE C.V. EDIFICIO COPA DE ORO ARQUITECTOMA DESARROLLO S.C. REICHMANN REICHMANN REICHMANN REICHMANN JORISA MERCEDES BENZ ARQUITECTOMA DESARROLLO S.C. GERARDO MARTINEZ CRISTERNA HOLIDAY INN ELIAS MERCADO BAZBAZ VICENTE ALONSO IBARRA GOODYER CORONADO HOTEL SHERATON	A1	CENTRO DE CIUDAD	VIVIENDA/COMERCIO/OFICINAS
	A2	CENTRO DE CIUDAD	
	A3	CENTRO DE CIUDAD	VIVIENDA/OFICINAS/COMERCIO
	A4	CENTRO DE CIUDAD	MIXTO
	A5	CENTRO DE CIUDAD	MIXTO
	A6	CENTRO DE CIUDAD	MIXTO
	A7	CENTRO DE CIUDAD	MIXTO
	A8	CENTRO DE CIUDAD	VIVIENDA/CORPORATIVO/COMERCIO
	A9	CENTRO DE CIUDAD	AGENCIA MERCEDES BENZ
	B1	CENTRO DE CIUDAD	OFICINAS Y COMERCIO
	B2	CENTRO DE CIUDAD	OFICINAS Y COMERCIO
	C1 C2	CENTRO DE CIUDAD	SUITES EJECUTIVAS
	D1	CENTRO DE CIUDAD	OFICINAS Y COMERCIO
	G2	CENTRO DE CIUDAD	OFICINAS Y COMERCIO
E1	CENTRO DE CIUDAD	OFICINAS Y COMERCIO	
E3	CENTRO DE CIUDAD		

Continua

USOS DE SUELO Y CLIENTES EN EL PROYECTO SANTA FE POR ZONAS

CLIENTE	LOTE	ZONA	OBSERVACIONES
HOTELES ROMANO	E2	CENTRO DE CIUDAD	SUITES EJECUTIVAS
QUAKER STATE	E4	CENTRO DE CIUDAD	OFICINAS CORPORATIVAS
MEXVISA MEXICANA DE VIVIENDA	E5	CENTRO DE CIUDAD	VIVIENDA Y COMERCIO
DAVID MUSTRI SIDALY	E6	CENTRO DE CIUDAD	OFICINAS
CORPORACION MOSS (TEQUILA CUERVO)	E7 E8	CENTRO DE CIUDAD	OFICINAS CORPORATIVAS
JACOBO MARCOS Y COPROPIETARIOS	F1	CENTRO DE CIUDAD	VIVIENDA Y COMERCIO
LAZARO PEREZ SHEMARIA	G1	CENTRO DE CIUDAD	OFICINAS Y COMERCIO
VICENTE ALONSO	G2	CENTRO DE CIUDAD	OFICINAS Y COMERCIO
PASAJE SANTA FE	H1-H2	CENTRO DE CIUDAD	VIVIENDA Y COMERCIO
CENTRO SANTA FE		TOTOLAPA	CENTRO COMERCIAL
SAM'S CLUB		ARCONSA	CENTRO COMERCIAL
INMOBILIARIA CUPPAR	Z E2		COLEGIO
NICOLAS CARRANCO Y COPROPIETARIOS		LA POTOSI	AGENCIAS AUTOMOTRICES
AMERICAN BRITISH COWDRY HOSPITAL I.A.P.		PONDEROSA	HOSPITAL
GRUPO MEXICANO DE DESARROLLO	1	LA LOMA	VIVIENDA
DELTA BIENES RAICES	2	LA LOMA	VIVIENDA
ALEJANDRO ACHAR	3	LA LOMA	VIVIENDA
LOMA DE VALLE ESCONDIDO	16	LA LOMA	VIVIENDA
LOMA DE VALLE ESCONDIDO	17	LA LOMA	VIVIENDA
FONDO G.C.	18	LA LOMA	VIVIENDA
REAL DE SAN FE	20	LA LOMA	VIVIENDA

FUENTE: Servicios Metropolitanos, Departamento del Distrito Federal, 1994.

Finaliza

CLIENTES EN SANTA FE

PEÑA BLANCA					
LOTE	SUPERFICIE TERRENO	CLIENTE		MP	MP
				CONSTRUCC.	ESTAC.
A1	12000	ORG.BIMBO	OFICINAS PRIVADAS	29836	34650
A2	13902.54	FONDO OPCION II	OFICINAS EN RENTA	20873	23220
A3	5422.18	PARQUE SANTA FE	OFICINAS EN RENTA	7850	11400
A4	8339	ICA INMOBILIARIA	EN PROYECTO		
A5	7184.42	SALOMON HELFON	OFICINAS EN RENTA	9540	10140
A6	7418	JORJOQ	EN PROYECTO		
BI Y B3	27142	ICA-PROMESSA	VENDIDO A BANAMEX	40364	43710
B2	250000	HEWLETT PACKARD	OFICINAS PRIVADAS	224873	28440
CI	20000	PLAZA REFORMA	OFICINAS EN RENTA	22559	25650
C2	20118	FONDO OPCION I	VENDIDO A SERFIN	29836	34650
D	40457	TELEVICENTRO	EN PROYECTO		
G	163955	TELEVICENTRO	EN PROYECTO		
F	29148.45	ICA INMOBILIARIA	EN PROYECTO		

LA LOMA					
LOTE	SUPERFICIE TERRENO	CLIENTE		MP	MP
				CONSTRUCC.	ESTAC.
E3	14601	ALEJANDRO ACHAR	VIVIENDA EN PROYECTO		
16	20986	LOMA V. ESCONDIDO	VIVIENDA EN PROYECTO		
17	3814.45	LOMA V. ESCONDIDO	VIVIENDA EN PROYECTO		
1	3916.64	GMD	VIVIENDA EN PROYECTO		
2	14855.99	DELTA B. RAICES	VIVIENDA EN PROYECTO		
15					
18					
19					
20					
21					
32					
33					

Continua

CLIENTES EN SANTA FE

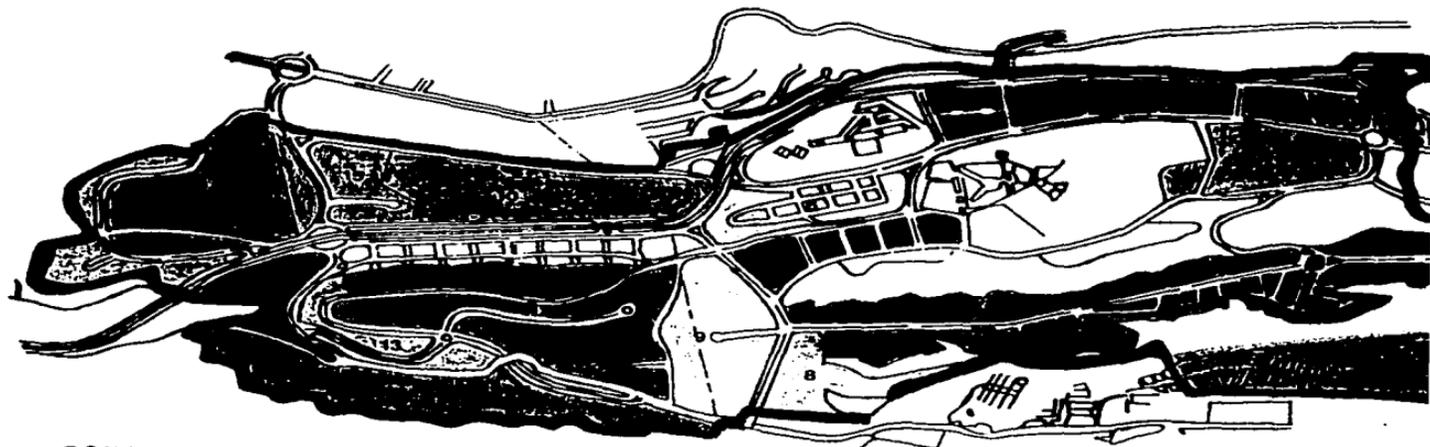
CENTRO DE CIUDAD					
LOTE	SUPERFICIE TERRENO	CLIENTE		M ²	M ²
				CONSTRUC.	ESTAC.
A1	3396	PLAZA SANTA FE	VIVIENDA / VENDIDO	9000	10527
A2	3223.189	GERARDO MARTINEZ	EN PROYECTO		
A3	3165.68	ARQUITECTOMA	EN PROYECTO		
A4	3671.18	REICHMANN	EN PROYECTO		
A5	6408.13	REICHMANN	EN PROYECTO		
A6	21822.89	REICHMANN	EN PROYECTO		
A7	8887.99	REICHMANN	EN PROYECTO		
A8	4708	JORISA	EN PROYECTO	20700	27200
A9	5607	AUTOM. HERMER	AGENCIA AUTOMOTRIZ	5653	930
B1	1665	ARQUITECTOMA	OFICINAS/ VENDIDO	4844	5355
B2	1645	GERARDO MARTINEZ	OFICINAS EN RENTA	4993	6024
CI Y C2	3006	MOISES KAJOMOVITZ	HOTEL EN PROYECTO	9018	9000
D1	1896	ELIAS MERCADO	EN PROYECTO	5800	6390
E1	7500	CORONADO	EN PROYECTO	28300	18700
E2	7560	INMOB. EMAR	HOTEL EN PROYECTO		
E3	7501	INMOB. RAFELU	HOTEL EN PROYECTO		
E4	2533	QUAKER STATE	OFICINAS PRIVADAS		
E5	2360	MEXVISA	VIVIENDA EN PROYECTO		
E6	2188	DAVID MUSTRI	OFICINAS EN PROYECTO	6126	7200
E7 Y E8	4216	TEQUILA CUERVO	OFICINAS PRIVADAS	8000	10000
F1	3075	MARCOS ARQUITECTOS	VIVIENDA EN PROYECTO	9200	4300
G1	2437	PEREZ SHEMARIA L.	OFICINAS PRIVADAS	3800	4150
G2	2437	VICENTE ALONSO	OFICINAS EN PROYECTO	4200	4800
H1 Y H2	5337	PASAJE SANTA FE	VIVIENDA/VENDIDO	22450	32000
J1		PARQUE PUBLICO			
TOTOLAPA	300000	DESC	CENTRO COMERCIAL	175200	90000
ARCONSA	11949	CIFRA	CENTRO COMERCIAL	45000	55000
LA POTOSI	40645	AGENCIA AUTOMOTRIZ	EN PROYECTO		
PONDEROSA	63400	HOSPITAL ABC	EN PROYECTO		
PRADOS	292028.76	CLUB DE GLOF	EN PROYECTO		

FUENTE: Servicios Metropolitanos, Departamento del Distrito Federal, 1994.

ANEXO (3)

PLANOS

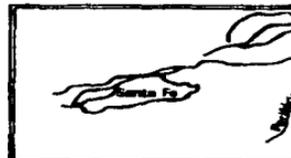
DISTRIBUCION DE PREDIOS EN EL PROYECTO SANTA FE



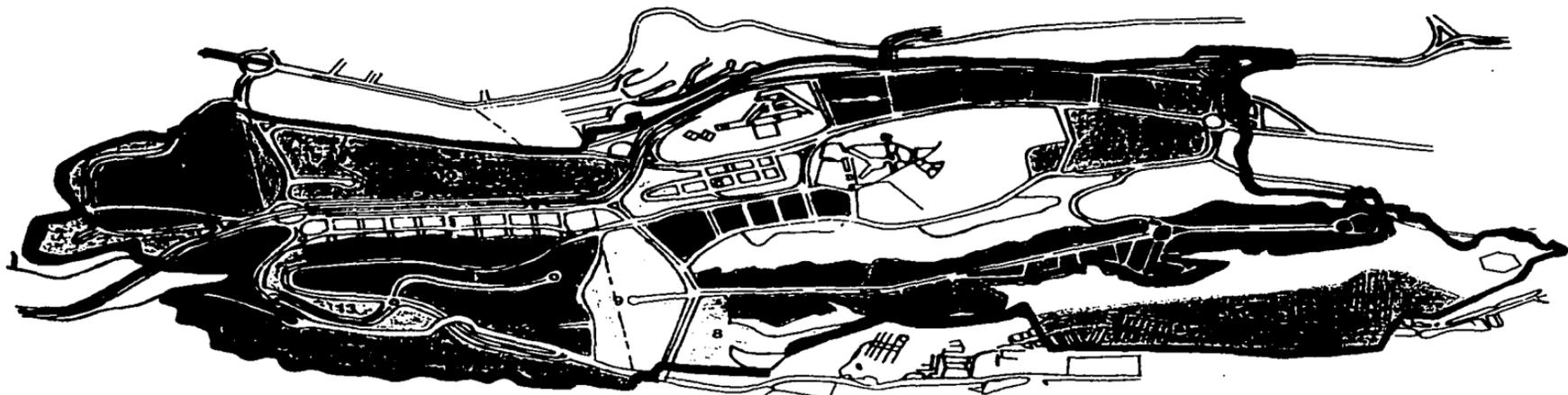
ZONA	
	Jalapa
	Madrazo
	8 1/2
	Peña Blanca
	La Loma
	Mina La Fe
	La Fe
	Tlayapaca
	Prados de la Montaña
	Totolapa
	Cruz Manca
	Mina la Mexicana
	Mina la Estrella
	Arconsa
	La Potosí

	Fraccionamiento Portal del Sol
	Rancho la Ponderosa
	Mina el Triángulo

LOCALIZACIÓN



DISTRIBUCION DE PREDIOS EN EL PROYECTO SANTA FE



ZONA

100%	Jalisco
50%	Madrazo
	8 1/2
	Peña Blanca
	La Loma
6	Mina La Fe
	La Fe
8	Tlayapaca
9	Prados de la Montaña
	Totolapa
11	Cruz Manca
	Mina la Mexicana
13	Mina la Estrella
	Arconsa
	La Potosí

■	Fraccionamiento Portal del Sol
■	Rancho la Ponderosa
■	Mina el Triángulo

LOCALIZACIÓN



ION DE PEDIOS EN EL PROYECTO SANTA FE

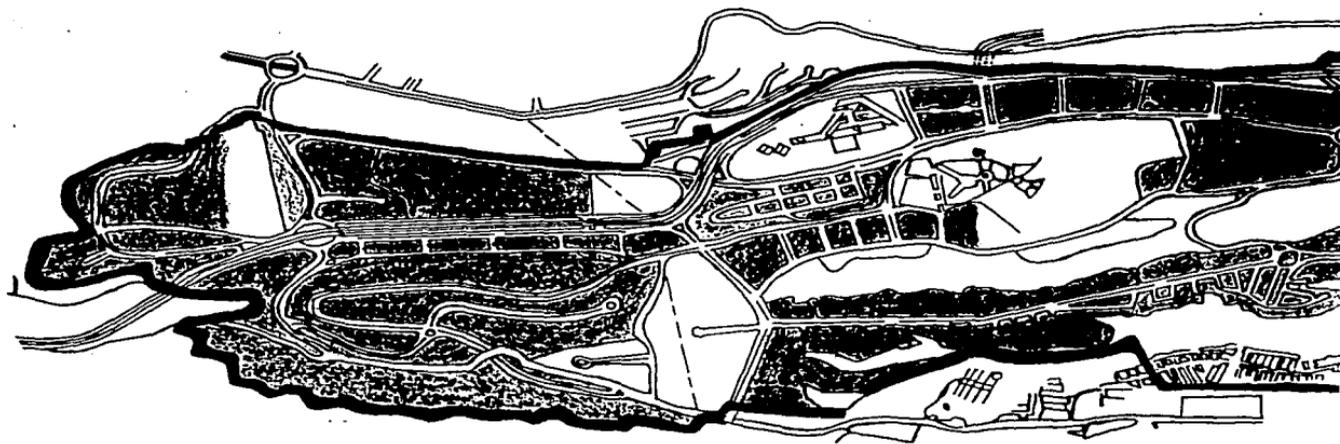


-  Fraccionamiento Portal del Sol
-  Rancho la Ponderosa
-  Mina el Triángulo

LOCALIZACION



ETAPAS DE URBANIZACION EN EL PROYECTO SANTA FE



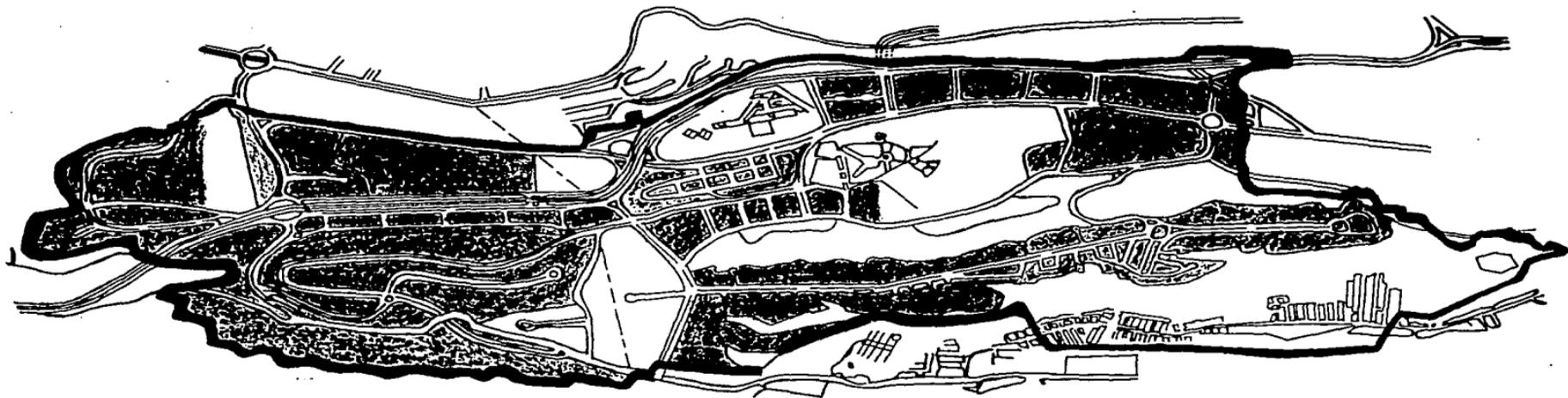
SIMBOLOGIA

-  1ª ETAPA hasta 1995
-  2ª ETAPA 1995 - 1997
-  3ª ETAPA 1998 - 2005

LOCALI:



ETAPAS DE URBANIZACION EN EL PROYECTO SANTA FE



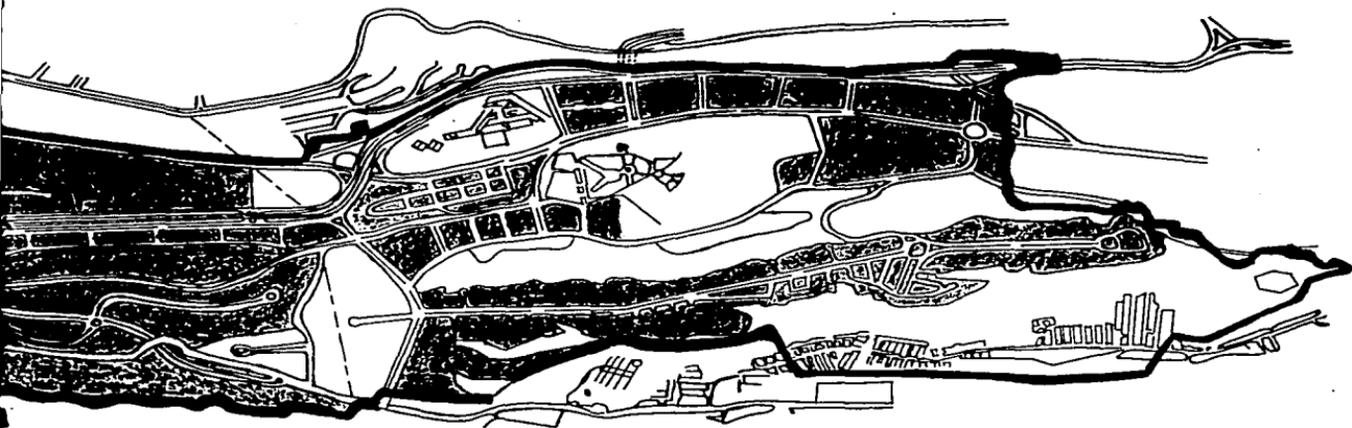
SIMBOLOGIA

-  1ª ETAPA hasta 1995
-  2ª ETAPA 1995 - 1997
-  3ª ETAPA 1998 - 2005

LOCALIZACION



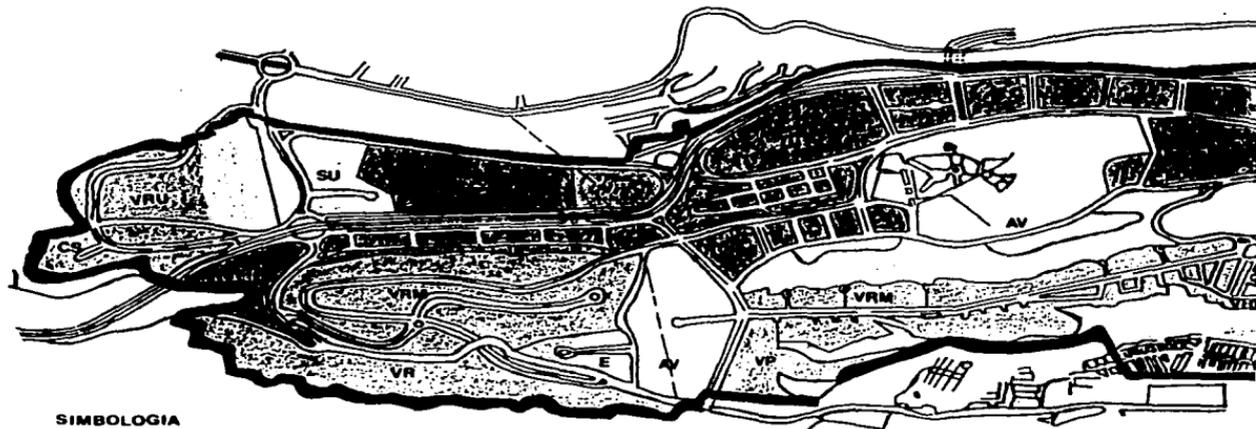
ETAPAS DE URBANIZACION EN EL PROYECTO SANTA FE



LOCALIZACION



USOS COMERCIALES DE SUELO EN SANTA FE



SIMBOLOGIA



- Planta de Tratamiento
- Vivienda Popular
- Vivienda Residencial
 - Mixta
 - Plurifamiliar
 - Unifamiliar



- Corporativo
- Televisa
- Vaso Regulador
- Centro Comercial
- Universidad Iberoamericana
- Subcentro Urbano
- Mixto
- Educación (Colegio)

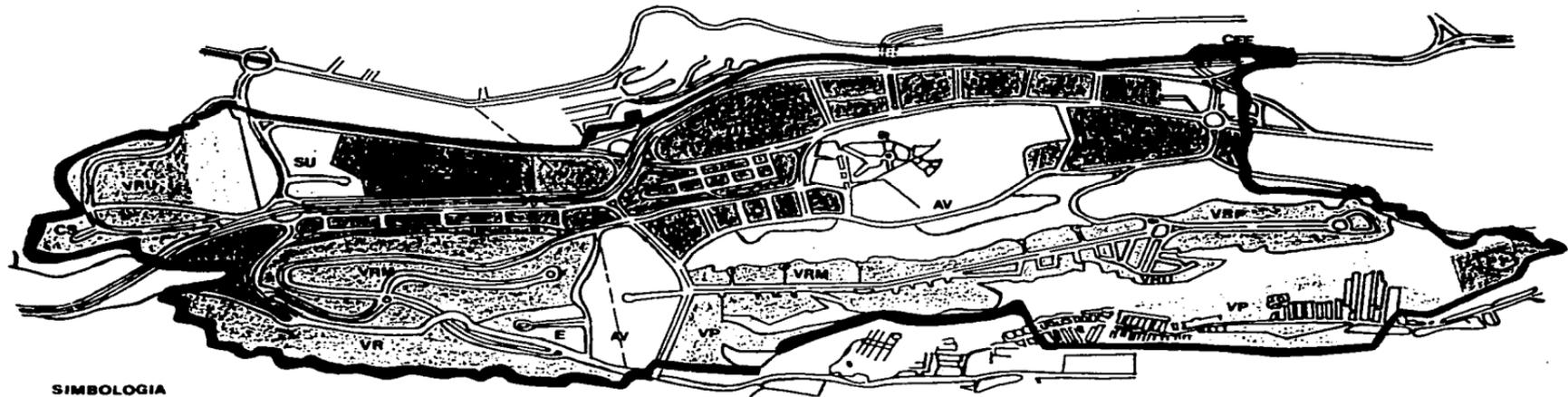


- Centro de Salud
- Áreas Verdes
- Central Telefónica
- Central de Energía Eléctrica
- Tienda de Autoservicio

LOX



USOS COMERCIALES DE SUELO EN SANTA FE



SIMBOLOGIA



Planta de Tratamiento

Vivienda Popular

Vivienda Residencial

• Mixta

• Plurifamiliar

• Unifamiliar



Corporativo

Televisa

Vaso Regulador

Centro Comercial

Universidad Iberoamericana

Subcentro Urbano

Mixto



Educación (Colegio)



Centro de Salud

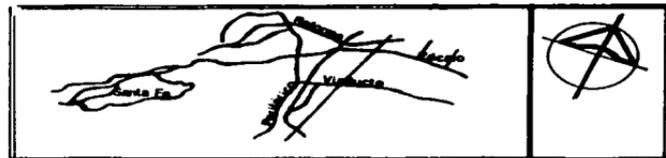
Áreas Verdes

Central Telefónica

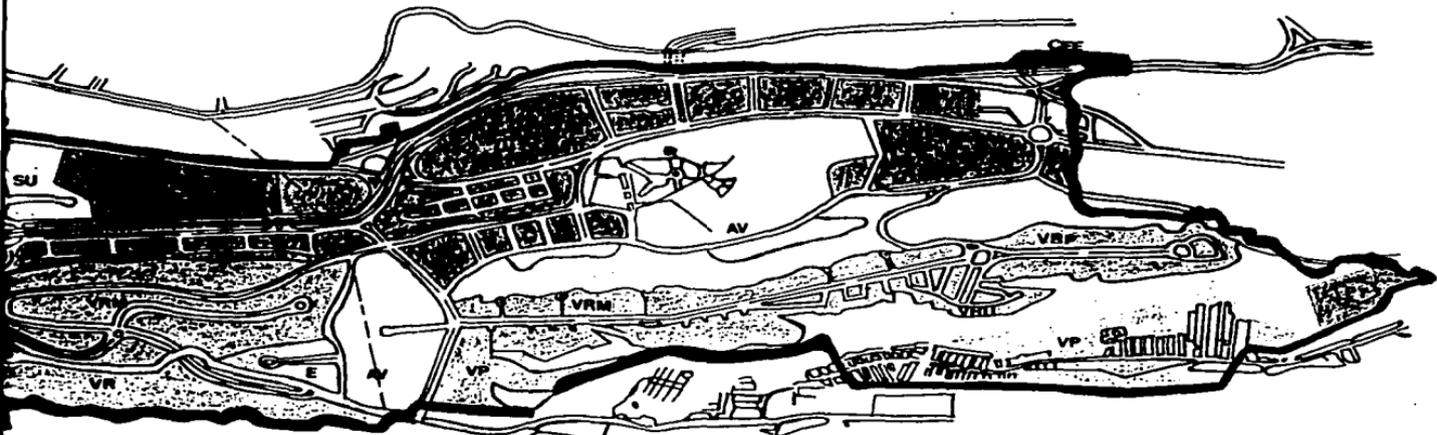
Central de Energía Eléctrica

Tienda de Autoservicio

LOCALIZACION



USOS COMERCIALES DE SUELO EN SANTA FE



- | | |
|-----|------------------------------|
| CS | Centro de Salud |
| AV | Areas Verdes |
| VRM | Central Telefónica |
| VRP | Central de Energía Eléctrica |
| VP | Tienda de Autoservicio |

LOCALIZACION



BIBLIOGRAFIA

- Aguilar Barajas, Ismael. *"Desarrollo Económico y Macroeconomía Urbana: Tendencias Internacionales"*, en Comercio Exterior. México, octubre de 1995. pp. 727-734.
- Aguilar, Gabriela. *"Sin subasta pública, Reichmann International adquiere un Predio del IMSS para construir el proyecto Reforma"*, en El Financiero, marzo 9 de 1995. pp.12.
- Afaro, Virginia. *"Reichman International mantiene su plan de desarrollar tres macroproyectos en la ciudad de México"*, en Expansión, marzo 29 de 1995. pp. 39.
- Ballinas, Víctor y Urrutia, Alfonso. *"Aporta el Distrito Federal 36% del Producto Nacional Bruto"*, en La Jornada, marzo 9 de 1993. pp.33.
- Ballinas, Víctor y Urrutia, Alfonso. *"Excesivos contrastes en la concentración del ingreso en la Ciudad de México"*, en La Jornada, marzo 10 de 1993. pp. 35.
- Ballinas, Víctor. *"Ofrecen macroproyectos urbanos en el Distrito Federal a inversionistas extranjeros: la otra ciudad"*, en La Jornada, marzo 10 de 1993. pp. 36.
- Ballinas, Víctor. *"Se inician obras del Centro de Exposiciones en Santa Fe"*, en La Jornada, marzo 9 de 1996. pp. 39.
- Barros Nock, Manuel. *"Programa Santa Fe"*, en Ramírez Hernández, Guillermo y Stolarski, Noemí (compiladores). Proyectos urbanos y metropolitanos. Los retos de la Ciudad de México. Ed. Fundación Distrito Federal, Cambio XXI/D.F. México, 1993. pp. 123-130.
- Castells, Manuel. Problemas de Investigación en Sociología Urbana. Ed. Siglo XXI. 11ª ed. México, 1986. 278 p.

Castells, Manuel. La Cuestión Urbana. Ed. Siglo XXI. 11ª ed. México. 1986. 517 p.

Consejo Nacional de Población. Evolución de las Ciudades de México 1900-1990. México, D.F. 1994. 108 p.

Corona Rentería, Alfonso. La Economía Urbana, Ciudades y Regiones en México. Instituto de Investigaciones Económicas-UNAM. México, D.F. 1974. 515 p.

Covarrubias G. Francisco. *"El México Urbano ante el Tratado de Libre Comercio"*, en Cuadernos de Urbanismo. División de Estudios de Posgrado de la Facultad de Arquitectura. Núm 3, UNAM. 1993. pp. 47-55.

Departamento del Distrito Federal. La Ciudad de México en Cifras. México, D.F. 1990. 22 p.

Departamento del Distrito Federal. Programa de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Distrito Federal (PRUPE). Ciudad de México: 2010, Rescate Histórico y Equipamiento Cultural (1982-1988).

Departamento del Distrito Federal (SERVIMET). Carpetas de Información Básica sobre El Proyecto Santa Fe.

Departamento del Distrito Federal, NAFIN y Grupo de Economistas Asociados. Componente de Fomento Económico-Sectorial para el Distrito Federal. Estudio de Gran Visión del D.F. México, 1994. 66 p.

Departamento del Distrito Federal. Comisión de Desarrollo Urbano y Establecimiento de Reservas Territoriales de la Asamblea de Representantes del D.F. "Boletín de Información y Análisis". Nº 2. Septiembre de 1995. pp. 5-10.

De Terán, Fernando. El Problema Urbano. Ediciones Salvat, España, 1985. 64 p.

Díaz Díaz, Daniel y Perló Cohen, Manuel (Comp.). Ciudad de México: Retos y Propuestas. Ed. Fundación Mexicana Cambio XXI A.C. México, D.F. 1994. 115 p.

Dicken, Peter. "The Changing Organization of the Global Economy". Seminario: Globalización y Fragmentación mundial. Las Nuevas realidades Geográficas de Fines de Siglo. Colegio de Geografía. UNAM, México, D.F. 31-52 pp.

Fernández Vega, Claudio. "La Elite del Empresariado Mexicano": Concentración y Poder, en La Jornada. México, D.F. abril 1 y 2 de 1991.

Fuentes Berain, Rossana. "Santa Fe, de Basurero a Emporio Empresarial; Inversiones Superiores a mil mdd, en Puerta", en El Financiero. México, D.F. octubre 11 de 1993. p. 16.

Gamboa de Buen, Jorge. "La Política Urbana del Distrito Federal", en La Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Problemática Actual y Perspectivas Demográficas y Urbanas, CONAPO, México, D.F. 1992. pp. 37-47.

Gamboa de Buen, Jorge. Ciudad de México, una visión. Ed. FCE. México, 1994. p. 261.

García Amaral, Ma. Luisa. "El suelo urbano como factor económico", en Ensayos. División de Estudios de Posgrado. Facultad de Economía. UNAM. Vol II. Núm. 8, 1986. pp. 21-29.

García Canclini, Néstor. "México: La Globalización Cultural en una Ciudad que se Desintegra", en Ciudades. México, D.F. octubre-diciembre de 1993. pp. 3-11.

García Salazar, Fidelia. "Arquitectura de Paisaje y Areas de Protección Ecológica en el Programa Maestro de la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) Santa Fe", en Economía Metropolitana. Ed. Cambio XXI. México, D.F. junio de 1994. pp. 12-15.

González Salazar, Gloria y Méndez Alejandro. El Distrito Federal. Algunos Problemas y su Planeación. 2ª de. Ed. Instituto de Investigaciones Económicas-UNAM. México, 1990.

Hiernaux, Daniel. "¿Hacia la ciudad neoliberal?", en Cambios Económicos y Periferias de las Grandes Ciudades. El Caso de la Ciudad de México. Ed. IFAL, UAM-Xochimilco. México, D.F. 1994. pp. 22-46.

Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática. XI Censo General de Población y Vivienda, D.F. México, 1990.

Iracheta Genocorta, Alfonso. "Espacio Metropolitano: Realidades y Planeamiento", en México: Planeación Urbana, Procesos Políticos y Realidades. Ed. Instituto de Investigaciones Económicas-UNAM. México, 1992. pp. 195-203.

Kaplan, Marcos. El Sistema Mundial en la Era de la Incertidumbre. Serie, el Mundo Actual: Situación y Alternativas. Ed. UNAM. 1ª ed. México, 1994.

Lefebvre, Henri. El Derecho a la Ciudad. Ed. Península. ed.2ª Barcelona 1973. p. 169.

Legorreta, Jorge. "Rentas Inmobiliarias y Mercado del Suelo en las Periferias Urbanas", en Ciudades. RNIU, N° 1. enero-marzo de 1989. México. pp.37-47.

Levin F., Baron. "The Growth Areas In México City". México, 1995. pp. 34-37.

Lezama, José Luis. Teoría Social. Espacio y Ciudad. Ed. COLMEX. México, D.F. 1993. p. 400.

López Zárate, Manuel y Ochoa Méndez, Jocabeth. "Santa Fe, Razones de un Proyecto", en Ciudades. RNIU, N° 27. julio-septiembre de 1995. México.

- Lowdon, Wingo. Ciudades y Espacio. El Uso Futuro del Suelo Urbano. Ed. Oikos-Tau. Barcelona, 1976.
- Luna, Laura. "Proyectos inmobiliarios de altos vuelos", en Mundo Ejecutivo, núm. 213, México, enero de 1997, pp. 116-117.
- Martínez Staines, Javier. "La Nueva Clase Empresarial de México", en Expansión. México, abril 27 de 1994. pp. 33-55.
- Monjarás Moreno, Jorge. "Que la Ciudad Valga Más". Entrevista al Arq. Jorge Gamboa de Buen, DDF, en Expansión, México, D.F. abril 14 de 1993. pp. 48-52.
- Monjarás Moreno, Jorge. "Ciudad de México: El Rompecabezas Urbano", en Expansión. México, D.F. abril 14 de 1993. pp. 34-47.
- Moreno Esquivel, Ma. Eugenia. "Promoción Inmobiliaria y Promoción de la Marginalidad Social", en Ciudades, RNIU, N° 1. enero-marzo de 1989. México. pp. 48-55.
- Navarro Benítez, Bernardo. Crisis y Movimiento Urbano Popular en el Valle de México. Ed. UAM-Xochimilco. México, 1990. p. 117.
- Negrete, Mª Eugenia; Graizbord, Boris y Ruiz, Crescencio. Población, Espacio y Medio Ambiente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Ed. COLMEX, 1993. México, D.F. p. 35.
- OCDE. El Entorno Urbano: Políticas medioambientales para los años 90. Ed. Ministerio de Obras Públicas y Transportes. 1991. p. 95.
- Olguín, Claudia. "La Salle Partners: La Conquista Inmobiliaria", en Expansión. México, abril 27 de 1994. pp. 80-81.

Olguín, Claudia. *"Dolarizado el Mercado de Inmuebles Comerciales; Exodo de Cadenas Comerciales a Zonas Exclusivas"*, en El Financiero. México, D.F. enero 23 de 1996. pp. 12.

Olguín, Claudia. *"Fincada la Recuperación en unos Cuantos Sectores"*, en El Financiero. México, D.F. febrero 21 de 1996. pp. 10.

Parra, Arturo y Arce, Oscar. *"El Proyecto Alameda Hará Realidad el Pequeño Manhattan"*, en El Nacional. México, D.F. abril 17 de 1995. pp. 12-13.

Perló Cohen, Manuel (Coord.). La Modernización de las Ciudades en México. Ed. Instituto de Investigaciones Sociales-UNAM. México, 1990. p. 488.

Ramírez Kuri, Patricia. Transformaciones Espaciales y Modernización Urbana: La Ciudad de México y Los Macroproyectos Comerciales. "Centro Comercial Coyoacán" 1989-1993. Tesis de Maestría. Instituto Mora, 1993.

Revista FORBES. *"The Swelling Roster of Global Billionaires in the Making"*, en Forbes. Ed. E.U.A. Vol 154. Núm. 2. julio-diciembre de 1994. pp. 152-195.

Revista Time. "Megacities". Enero de 1993. pp. 24-32.

Rizo Arantatzú. *"Santa Fe está listo para arrancar cuatro años de crecimiento"*, en El Asesor Comercial, noviembre-diciembre de 1996. pp. 12-13.

Samaniego Araujo, Valentín. *"Polanco: Un Ejemplo de Zona Especial de Desarrollo Controlado"*, en Ramírez H. Guillermo y Stolarski, Noemí (Comp.). Proyectos Urbanos Metropolitanos. Los Retos de la Ciudad de México. Ed. Fundación Distrito Federal Cambio XXI/DF. México, 1993. pp. 49-53.

Sánchez Almanza, Adolfo. "Crecimiento Poblacional y Perspectivas de las Ciudades de México: 1910-2020", en Las Grandes Ciudades de México en el Marco Actual del Ajuste Estructural. Ed. UNAM-Instituto de Investigaciones Económicas. México, D.F. 1992. pp. 37-50.

Sánchez, Joan-Eugeni. Espacio, Economía y Sociedad. Ed. Siglo XXI. España 1991. p. 338.

Santos, Milton. Geografía y Economía Urbanas en los Países Subdesarrollados. Ed. Oikos-Tau. Barcelona 1973.

Saskia, Sassen. The Global City. Princeton University Press. Princeton New Jersey. 1991. pags. 397.

Villalpando, Ricardo. "El Proyecto Alameda en el Contexto del Desarrollo Urbano de la Ciudad de México", en Ramírez H. Guillermo y Stolarski, Noemí (Comp.). Proyectos Urbanos Metropolitanos. Los Retos de la Ciudad de México. Ed. Fundación Distrito Federal Cambio XXI/DF. México, 1993. 139-147 pp.

Ward, Peter. México: Una Megaciudad. Producción y Reproducción de un Medio Ambiente Urbano. Ed. Alianza. México, 1991. p. 327.

Ziccardi, Alicia. "La Gobernabilidad de las Metrópolis Latinoamericanas", en Comercio Exterior, octubre de 1995. p. 797-801.

CONFERENCIAS

Sassen, Saskia. "La Ciudad en la Economía Global". México, Instituto de Investigaciones Económicas. Torre II de Humanidades, UNAM. Septiembre 26 de 1996.

DIARIO OFICIAL

- 29 de noviembre de 1982. pp. 60-61.
- 04 de noviembre de 1982. pp. 5-6.
- 27 de julio de 1984. pp. 21-39.
- 05 de octubre de 1988. pp. 108-110.
- 19 de octubre de 1993. pp. 84-85.
- 11 de enero de 1995. pp. 26-29.

ENTREVISTAS REALIZADAS

Lic. Humberto Sánchez Morales, Jefe de Unidad Departamental de Contratos y Convenios de Servicios Metropolitanos, S.A. de C.V. Entrevistas realizadas entre los años 1995-1996. Lugar, Servicios Metropolitanos (Servimet).

Ing. Roberto Flores, Supervisor de Obras del Proyecto Santa Fe. Entrevistas realizadas entre septiembre y octubre de 1995. Lugar, la "Casa Rosa" de Servimet, ubicada en el proyecto Santa Fe.

Lic Manuel Barros Nock, Ex-director Inmobiliario de Servicios Metropolitanos. Entrevista realizada el día 06 del mes de agosto de 1996.

BREVE GLOSARIO DE TERMINOS

Area Urbana: Aunque no existe consenso sobre la definición de esta unidad urbana, se acepta, en términos generales, que el área urbana es la ciudad central más el área contigua edificada, habitada o urbanizada con usos del suelo de naturaleza no agrícola y que presenta continuidad física en todas direcciones hasta ser interrumpida en forma notoria por terrenos de uso de suelo no urbano. (Fuente: Atlas de la ciudad de México, DDF/COLMEX, 1986, Fascículo 5. p.p. 121)

Ciudad de México y Distrito Federal: Desde un punto de vista estrictamente político-administrativo, la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal del 31 de diciembre de 1941, determinó que la ciudad de México era la capital del Distrito Federal y, por tanto, la de los Estados Unidos Mexicanos. El Distrito Federal antes del 29 de diciembre de 1970, fecha en que entró en vigor la nueva Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, estaba constituido por la ciudad de México junto con 12 Delegaciones. La nueva Ley Orgánica de 1970 modificó la anterior división política del Distrito Federal, agregando cuatro nuevas Delegaciones (Cauhtémoc, Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo y Benito Juárez) a las doce existentes, en sustitución de la localidad hasta entonces llamada ciudad de México. (Fuente: *Ibid.*, p.p. 121).

Ciudad global: Hace referencia a un contexto y fase del capitalismo contemporáneo en ciertas ciudades del mundo que concentran servicios especializados, principalmente financieros e informacionales. Algunos ejemplos de éstas ciudades son Nueva York, Tokio y Londres. (Fuente: Sassen, Saskia. (1991). "The global city". Princeton New Jersey).

Espacio urbano: Es el volumen ubicado sobre el suelo urbano en donde existen construcciones o que es susceptible de ser modificado. (Fuente: Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Asamblea de Representantes del Distrito Federal (ARDF). p.p. 25)

Megalópolis: Término que expresa la idea de una ciudad de gran magnitud o tamaño. El concepto técnico se refiere a la unión física de dos o más áreas urbanas o zonas metropolitanas. (Fuente: ¿Qué son los asentamientos humanos?, Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, Subsecretaría de Asentamientos Humanos, México, D.F. p.p. 73).

Metrópoli: Denominación de un gran centro urbano y sus contornos. (Fuente: *Ibid.*, p.p. 73).

Proceso de urbanización: Es la concentración de la población por la cual aumenta la proporción de la población urbana con relación a la total, a través del crecimiento de las localidades urbanas existentes y de la multiplicación de los puntos geográficos de concentración demográfica. (Fuente: Luis Unikel "Ensayo sobre una nueva clasificación de población rural y urbana en México". [I]: Demografía y Economía. Colegio de México, Vol. II (1), Núm. 4, 1968)

Programa General: Es el que determina la estrategia política y acciones generales de ordenación del territorio del Distrito Federal; así como las bases para expedir los programas delegacionales y parciales. Para los efectos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal se entiende el Programa General como el Programa de Desarrollo Urbano establecido en el artículo 119 del Estatuto. (Fuente: Ley de Desarrollo Urbano... Op. Cit., p.p. 27)

Programa parcial: Es el que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas específicas. Los programas parciales tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas. (Fuente: *Ibid.*, p.p. 27).

Región metropolitana: Amplio territorio sobre el que una metrópoli ejerce influencia económica, social y cultural. (Fuente: ¿Qué son los asentamientos humanos?... Op. Cit., p.p. 76).

Zona metropolitana de la ciudad de México (ZMCM): Extensión territorial que incluye a la ciudad central, en este caso las 16 delegaciones políticas del Distrito Federal, así como las unidades político-administrativas contiguas a ésta. (Fuente: Atlas de la ciudad de México... Op. Cit., p.p. 122)

Zona metropolitana: Este término corresponde a una unidad territorial distinta del área urbana y constituye una entidad que la engloba. Los límites de esta unidad están demarcados por unidades político-administrativas completas. En términos generales se acepta definir como zona o área metropolitana de una ciudad a la extensión territorial que incluye a la ciudad central y a las unidades político-administrativas contiguas a ésta, así como a otras unidades con características urbanas, tales como sitios de trabajo o lugares de residencia de trabajadores dedicados a actividades no agrícolas, que mantienen una interrelación socioeconómica directa, diaria e intensa con la ciudad central. (Fuente: Atlas de la ciudad de México...Ibid., p.p.121).

Zonificación: Determinación de las áreas que integran y delimitan un centro poblacional, sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo. (Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ARDF, p.p. 128).