



**Cambios en la estructura urbana y formación de un corredor urbano terciario
Paseo de la Reforma
1970-2007**

**GRADO A OBTENER
DOCTORA EN URBANISMO**

Tutora: Dra. Blanca Rebeca Ramírez Velásquez

LISETT MÁRQUEZ LÓPEZ

Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo

2012



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

**Cambios en la estructura urbana y formación de un corredor urbano terciario
Paseo de la Reforma
1970-2007**

T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL GRADO DE
DOCTORA EN URBANISMO
P R E S E N T A
LISETT MÁRQUEZ LÓPEZ**

Tutora: Dra. Blanca Rebeca Ramírez Velásquez

Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo

2012

Tutora de tesis:

Dra. Ramírez Velásquez Blanca Rebeca
Universidad Nacional Autónoma de México

Sinodales:

Dr. Salas Espíndola Raúl
Universidad Nacional Autónoma de México

Mtro. Eibenschutz Hartman Roberto Gabriel
Universidad Nacional Autónoma de México

Dr. Coulomb Bosc René
Universidad Autónoma Metropolitana – Unidad Azcapotzalco

Dr. Terrazas Revilla Oscar
Universidad Autónoma Metropolitana – Unidad Azcapotzalco

Para Emilio Pradilla

Esta tesis no habría sido posible sin el apoyo de un conjunto de personas e instituciones a las cuales quiero expresar mi agradecimiento:

Agradezco al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT) el apoyo financiero otorgado; a la Universidad Nacional Autónoma de México y al Posgrado de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura, la oportunidad brindada para cursar mis estudios de doctorado.

Quiero dejar constancia de un especial agradecimiento a la Dra. Blanca Rebeca Ramírez, tutora de esta tesis, por su valiosa asesoría.

Extiendo mi gratitud a los Doctores René Coulomb Bosc, Oscar Terrazas Revilla, Raúl Salas Espíndola y al Mtro. Roberto Eibenschutz Hartman por sus aportes y comentarios a esta tesis.

Así mismo, agradezco el apoyo invaluable, del Dr. Emilio Pradilla Cobos, quien a través de su conocimiento y comentarios sobre el tema, también forma parte importante en la construcción de esta investigación.

Lisett Márquez López

Índice	Páginas
Introducción	1
Capítulo I. La transformación de la estructura urbana: de la centralidad a los corredores urbanos terciarios	12
1. Los modelos estadounidenses de la primera mitad del siglo XX	14
La Escuela Ecológica de Chicago: Park y McKenzie	14
El modelo de las zonas concéntricas: Burgess	20
El modelo de los sectores radiales: Hoyt	24
El modelo de los núcleos múltiples: Harris y Ullman	26
2. La estructura urbana en las teorizaciones de la etapa del intervencionismo estatal.	28
3. La estructuración urbana en las ciudades globales: Castells	32
4. Los planteamientos para la ciudad de México	35
El crecimiento por contornos	36
La metrópoli policéntrica	39
La ciudad de los caminos	43
5. La red de corredores urbanos terciarios	46
Los orígenes del planteamiento	46
La naturaleza de los corredores urbanos terciarios	52
Los factores de la formación de los corredores urbanos terciarios	54
6. El Paseo de la Reforma y la red de corredores terciarios	63
Capítulo II. El proceso histórico de formación del Paseo de la Reforma: del imperio al fin de la Revolución Mexicana	66
1. Antecedentes: la ciudad de México a finales del siglo XVIII	67
2. Creación, ampliación y transformaciones del Paseo de la Reforma en la segunda mitad del siglo XIX	70
Maximiliano y el trazo de una calzada rectilínea	70
El gobierno de Juárez y la Calzada Degollado	78
El nacimiento del Paseo de la Reforma	79
El esplendor del Paseo de la Reforma durante el Porfiriato	80
La modernización porfirista	81
El crecimiento y consolidación del Paseo de la Reforma	83
3. Las estatuas del Paseo de la Reforma	92
El monumento a Cuauhtémoc	92
Izcoátl y Ahuizotl, los Indios Verdes	93
Treinta y seis estatuas en el Paseo	94
El Monumento a la Independencia	96
4. El Paseo, el poder, el dinero y la ideología	98
Capítulo III. Las transformaciones del siglo XX y del Paseo de la Reforma	101
1. 1910-1930: la Revolución y el fin del Porfiriato	101
2. 1930-1950: inicio de la industrialización y la metropolización	107
3. 1950-1985: de las casas palaciegas a las actividades terciarias	121
La terciarización de la metrópoli	124
Las centralidades secundarias como etapa de transición	126
La construcción de la infraestructura urbana	128
La formación del Paseo de la Reforma como corredor terciario	129
Los grandes cambios y las tendencias de desarrollo	136
4. La crisis de 1981-1982 y el sismo de 1985	137

Capitulo IV. El Paseo de la Reforma y la reestructuración urbana en el neoliberalismo 1990-2009	151
1. Una década y media de estancamiento y proyectos fallidos en Reforma	151
2. El resurgimiento del Paseo de la Reforma a partir del año 2000	160
3. Los proyectos inmobiliarios cancelados o detenidos	173
4. Los proyectos urbanos del Gobierno del Distrito Federal que no se realizaron	177
5. La vivienda de lujo y la privatización	178
6. Evolución de la población residente y la actividad económica en el Paseo de la Reforma 1985-2009	180
Evolución de la población	180
Evolución de la vivienda	182
Evolución del sector terciario	185
7. Usos actuales del suelo en el corredor Paseo de la Reforma	190
8. Paseo de la Reforma y la trama de corredores urbanos	194
Capitulo V. La intervención de los gobiernos locales y el capital inmobiliario sobre el Paseo de la Reforma.	219
1. Las políticas urbanas y el corredor Reforma	219
1987: Paseo de la Reforma como corredor urbano	228
Paseo de la Reforma y los gobiernos elegidos	237
El Bando 2 y su impacto sobre Paseo de la Reforma	242
Los proyectos de vialidad y transporte colectivo	243
El impulso de los Corredores de Integración y Desarrollo	245
2. La intervención del capital inmobiliario en el desarrollo del Corredor Terciario Paseo de la Reforma	248
La presencia del capital extranjero	252
Disponibilidad de áreas construidas y evolución de los precios	254
3. Exclusión social y apropiación ciudadana marginal	262
Capitulo VI. Los actores sociales y el Paseo de la Reforma. Entrevistas	277
1. Tres visiones distintas de Reforma y del desarrollo urbano	307
Conclusiones	310
Bibliografía	329

Introducción

La Zona Metropolitana del Valle de México –ZMVM– es hoy una de las más grandes metrópolis de América Latina y del mundo. A lo largo del siglo xx, la metrópoli se convirtió en la mayor concentración demográfica y económica –industrial, comercial, bancaria, financiera y de servicios– del país.

La ciudad de México, Distrito Federal, núcleo fundamental de la metrópoli, como capital de México, acoge a los poderes federales y a las sedes de las organizaciones políticas, empresariales y sociales más destacadas, por lo cual es el centro administrativo más importante en el ámbito nacional. Así mismo, cuenta con una amplia infraestructura urbana, cultural, educativa, de salud y de investigación científica.

La ZMVM es, por tanto, una metrópoli de alto grado de complejidad estructural y morfológica.

Durante cuatro décadas (1940-1980) la ciudad de México y la zona metropolitana que se estructuró a partir de ella, fueron el motor del crecimiento económico nacional y la punta de lanza del proceso de *industrialización por sustitución de importaciones*. Sin embargo, con la crisis de 1982, la economía mexicana sufrió su primera fase recesiva desde 1953 y con ella llegó a su fin el desarrollo económico por sustitución de importaciones, iniciándose la implantación de un nuevo patrón de acumulación de capital de corte neoliberal, denominado por algunos “de sustitución de exportaciones”, en función del cual se inició un proceso de apertura de la economía mexicana hacia el exterior, el debilitamiento de la política intervencionista del estado, la privatización de las empresas públicas, la modernización y la flexibilización de los procesos de trabajo mediante el uso de nuevas tecnologías, el estancamiento de las organizaciones sindicales y la contracción del salario real. (Pradilla, 2009: II).

Este nuevo patrón se formalizó mediante la incorporación de México al Acuerdo General sobre Aranceles y Comercio (GATT) en 1986 y con la firma en 1993 del Tratado del Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), que empezó a operar en enero de 1994. Con la apertura comercial y la inserción del país en la *globalización*, la economía de la metrópoli ha experimentado un acelerado proceso de desindustrialización y terciarización polarizada, que han generado impactos económicos, sociales y territoriales importantes (Pradilla y Márquez, 2005; Márquez, 2005).

En ese contexto, se ha venido consolidando una nueva lógica de estructuración urbana en la Zona Metropolitana del Valle de México, y especialmente en la ciudad de México, que modifica a la organizada a partir de una *centralidad* y varios subcentros: la configuración de una compleja **red de corredores urbanos de especialización terciaria** (Fideicomiso, 2000^a; Pradilla y Pino, 2004; Pradilla et al. 2008).

Este amplio sistema de corredores terciarios se extiende a lo largo de muchos de los principales ejes viales y de desplazamiento de mercancías y personas de la ciudad, concentrando aceleradamente a los inmuebles que alojan a centros comerciales y comercios aislados, servicios financieros (oficinas de grupos financieros, bancos, casas de bolsa, etc.), servicios al turismo y actividades conexas (hotelería, restaurantes, agencias de viajes y compañías de aviación, etc.), oficinas de gestión gubernamental y privada, centros recreativos y culturales públicos y privados, o combinaciones de estas actividades, etc., modificando notoriamente la estructura y la forma urbana (ver capítulo I).

Entre los múltiples corredores que arman esta red, destaca el conformado a lo largo del otrora imperial y señorial Paseo de la Reforma, en el tramo comprendido entre el Anillo Periférico y Puente de Alvarado. El objetivo principal de este estudio es analizar las transformaciones sufridas por el Paseo de la Reforma, y los impactos territoriales de la transformación de éste en un corredor urbano terciario a partir de 1970 y hasta 2010.

Para entender como se llevó a cabo dicho proceso, partimos del análisis de la evolución histórica del Paseo de la Reforma: su surgimiento, construcción y ampliación y su primera transformación urbana comercial; la que correspondió a la industrialización de la ciudad; la que sufrió a partir de la crisis de 1982 y los sismos de 1985, y la reestructuración del capitalismo mexicano; y finalmente, los cambios que han acompañado a las dos últimas administraciones gubernamentales del Partido de la Revolución Democrática.

Como temáticas básicas, abordamos los cambios en el uso del suelo y de las construcciones; las grandes inversiones inmobiliarias y de infraestructura realizadas sobre el corredor; las políticas estatales planteadas para este eje simbólico de la ciudad; las acciones y proyectos no realizados de los distintos actores públicos y privados que han intervenido en dichos procesos; y las relaciones entre los usos privados y los públicos de sus componentes: inmuebles privados y vialidad pública.

Delimitación física del estudio

La delimitación utilizada para el análisis del Corredor Urbano Terciario Paseo de la Reforma, se sustenta en la presencia actual o prevista de actividades terciarias sobre el eje vial, y es la siguiente: el corredor inicia al poniente a la altura de la Glorieta de Petróleos, donde se inicia la actividad terciaria intensa, y sigue hacia el noreste sobre el Paseo de la Reforma hasta el cruce de la calle Puente de Alvarado, donde concluye la actividad terciaria densa y consolidada, cediendo su lugar dominante a la vivienda.

Se incluye el tramo de Paseo de la Reforma que atraviesa al Bosque de Chapultepec, porque a lo largo de su trazo se han construido servicios públicos culturales y de entretenimiento de naturaleza terciaria (Castillo de Chapultepec, museos de Antropología, Arte Moderno y Rufino Tamayo, Zoológico, Auditorio Nacional) con flujos masivos de usuarios que prolongan el corredor y lo valorizan ambientalmente, dando soporte al núcleo hotelero y de oficinas de Polanco norponiente.

El corredor está conformado básicamente por la vialidad, sus camellones y glorietas, sus intersecciones con otras vialidades o corredores, y la sucesión de inmuebles que se localizan en sus bordes. Sin embargo, para los análisis estadísticos y censales por AGEBs, se incluyen las dos primeras manzanas a partir del borde del Paseo de la Reforma, hacia las calles traseras del mismo, que aparecen como su área de influencia inmediata.

Planteamiento del problema de Investigación

Partiendo del hecho de que la importancia del Paseo de la Reforma se remonta al siglo XIX y que a través del tiempo se ha transformado continuamente, por factores históricos, económicos y políticos, nos planteamos **inicialmente** las siguientes interrogantes:

1. ¿Cuáles han sido los cambios producidos en la estructura urbana en el período de estudio (1970-2010), y sus causas estructurales?
2. ¿Qué implicaciones ha producido este cambio sobre la ciudad de México, en especial sobre el Paseo de la Reforma?
3. ¿Cuál es el papel de la terciarización en dichos cambios?
4. ¿Qué papel han jugado el capital inmobiliario privado, nacional y extranjero y el Gobierno del Distrito Federal en la formación del corredor?
5. ¿Cuáles han sido los cambios en el uso del suelo y los inmuebles que han tenido lugar en el corredor Reforma a partir de la entrada al libre comercio?

Objetivo General

El objetivo general del trabajo de investigación ha sido sistematizar y analizar los procesos socio-económicos y territoriales que han causado la formación del corredor urbano terciario del Paseo de la Reforma en las tres últimas décadas.

Objetivos Particulares

En congruencia con el objetivo general, los objetivos particulares a alcanzar en este estudio fueron los siguientes:

- Estudiar las magnitudes y las causas de los procesos económicos que han llevado a la terciarización de la ciudad de México, y a la formación del corredor urbano terciario de Paseo de la Reforma.
- Conocer la evolución histórica del impacto territorial, urbano-arquitectónico, de la terciarización en el corredor urbano, a partir de los factores de localización dentro de la estructura urbana, en el contexto de los cambios de estructuración generados por el crecimiento físico de la metrópoli.
- Estudiar los cambios de usos del suelo que se generaron en el proceso de la formación del corredor urbano terciario de Reforma.
- Examinar la participación de los diferentes actores sociales en la reestructuración urbana del corredor Reforma: capital en el sector terciario, capital inmobiliario privado y organismos estatales.
- Evaluar el crecimiento de la actividad del sector terciario en el Distrito Federal y específicamente en el corredor a partir de 1970.

El análisis de la conformación y funcionamiento del corredor Paseo de la Reforma se lleva a cabo **en el contexto** de los cambios generales ocurridos en la estructura urbana metropolitana, lo cual no implica analizar sistemáticamente ni dicha estructura, ni sus procesos de cambio, pues ello desborda ampliamente las posibilidades y los límites temporales de este trabajo (ver capítulo I).

Hipótesis inicial

La terciarización de la economía del Distrito Federal, en el marco de la globalización neoliberal, ha profundizado la formación de los corredores terciarios urbanos, en particular del Paseo de la Reforma, dando origen a una nueva lógica de estructuración urbana, en la que han jugado un papel determinante la acción

del capital inmobiliario privado –nacional y trasnacional–, y la política urbana estatal reciente.

Los acentos en el curso de la investigación

El proceso de investigación, sin invalidar las preguntas y objetivos iniciales, me llevó a resaltar el interés en cuatro temas particulares:

1. La relación, a lo largo de la historia, entre las políticas públicas federales y locales, los intereses específicos de los usuarios privados del Paseo de la Reforma, y los de los agentes constructores: arquitectos, capitales promotores, y empresas constructoras.
2. Las correspondencias y oposiciones entre el uso privado de los inmuebles del corredor y los usos públicos, institucionales o sociales, de los ámbitos públicos como las vialidades y glorietas, etc.
3. Las correspondencias y oposiciones entre el contenido simbólico del corredor, y los discursos privados y públicos sobre el sentido de las diferentes etapas de modernización del Paseo.
4. Finalmente, y en particular, la función objetiva y dominante del Paseo y su ámbito de despliegue e influencia en sus diferentes momentos, desde su génesis hasta y sobre todo, el momento actual.

Las conclusiones girarán básicamente en torno a estos puntos, sin reiterar otras observaciones y análisis incluidos en cada uno de los capítulos que estructuran el trabajo.

Las técnicas de investigación

Para desarrollar la presente investigación se utilizaron las siguientes técnicas de investigación:

Técnica documental: Empleada para recopilar información contenida en material bibliográfico y hemerográfico, impreso y electrónico, para enunciar tanto las teorías que sustentan el estudio de los fenómenos, como los procesos reales de interés para la investigación. Además, se utilizó para recoger el resultado de investigaciones anteriores y sistematizar la información factual y empírica sobre el tema concreto de investigación.

Incluyo la revisión bibliográfica de trabajos teóricos y analíticos de diferentes autores y sus interpretaciones sobre casos concretos, así como la recopilación, revisión y análisis de las diferentes fuentes de información hemerográfica, estadística, cartográfica y de imágenes.

Técnicas estadísticas: Recolección y procesamiento de datos estadísticos mediante la utilización de información geográfica y hojas de cálculo. Los resultados se presentan a través de cuadros estadísticos, gráficos y mapas temáticos.

Análisis de los datos estadísticos y la cartografía existente, generada por el INEGI y el Gobierno del Distrito Federal, la cual permitió contar con información actualizada y especializada sobre las actividades económicas del Distrito Federal.

Entrevistas: Técnica utilizada para obtener datos, experiencias y opiniones significativas de los principales actores relacionados con la nueva lógica de estructuración urbana del corredor en cuestión.

Trabajo de campo: Técnica de observación directa del objeto de estudio, mediante un levantamiento detallado del uso del suelo y las características de los inmuebles ubicados en el corredor, con el objetivo de obtener información real y confrontarla con las teorías e interpretaciones relacionadas con el tema de investigación.

Fuentes de información:

Las fuentes de información generales utilizadas en el trabajo de investigación fueron:

Planes y programas del Gobierno del Distrito Federal.

Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Programas Parciales de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Informes de Gobierno del Distrito Federal.

Censos Económicos.

Censos de Población y Vivienda.

Información cartográfica.

Esquema de exposición

La presentación de los resultados de este trabajo de investigación está dividida en siete capítulos:

En el primero se presentan, y en algunos casos se discuten, los diferentes planteamientos teóricos e interpretativos desde los cuales se han abordado los trabajos de investigación sobre la estructuración urbana, en particular la de la Zona Metropolitana del Valle de México. De esta revisión se deriva la selección de las herramientas teóricas e interpretativas que me permitieron entender los procesos de cambio en la economía urbana reciente de México y su capital, las que me explicaron los procesos de configuración y cambio de las estructuras urbanas en la ciudad de México a lo largo del desarrollo capitalista, y en particular, en la actual etapa neoliberal y de inserción en la globalización y aquellas que me permitieron analizar la localización de las actividades económicas, en particular del comercio y los servicios, en la estructura urbana, sus procesos de cambio y los impactos físicos.

El segundo capítulo explica el proceso histórico de formación del Paseo de la Reforma: del Imperio al fin de la Revolución Mexicana. En este capítulo se analiza el surgimiento del paseo durante el Imperio de Maximiliano, sus modificaciones en materia de diseño y decretos establecidos durante el gobierno de Juárez y posteriormente durante la Presidencia de Lerdo de Tejada, hasta llegar a su consolidación, durante el Porfiriato, como zona exclusiva residencial, de entretenimiento y simbólica de la ciudad de México. Así mismo, se analizan los procesos de transformación económica, política y social que cambiaron la estructura y modificaron el territorio, y en particular el crecimiento del Paseo de la Reforma y su función como uno de los ejes organizadores de la expansión de la urbanización de la ciudad sobre la periferia, receptáculo del negocio con el uso de suelo urbano y lugar de segregación habitacional y recreativa de las clases dominantes sobre el territorio. Su papel contradictorio como eje y símbolo de la aglomeración del poder económico y resultado de las acciones del poder político.

En el tercer capítulo se analizan las transformaciones económicas, políticas, sociales y territoriales ocurridas en México durante el siglo XX y en el Paseo de la Reforma, entre los que destacan: la Revolución Mexicana, la industrialización, la urbanización acelerada, la metropolización de la ciudad de México y la implantación del patrón intervencionista de acumulación de capital. Estos procesos también generaron la descentralización de la población, y del comercio y los servicios desde el centro a la periferia dando lugar a una nueva forma de organización territorial.

En este capítulo se analizan los cambios expresados en el Paseo de la Reforma, iniciando en 1930 y 1940, décadas que marcaron el inicio de la transformación del Paseo, de vía monumental de acceso a las zonas residenciales de altos ingresos, a un eje terciario: comercial, recreativo, de servicios y oficinas de gestión pública y privada.

Así mismo, se analiza la formación del Paseo de la Reforma como corredor terciario durante el periodo 1950-1980 y posteriormente, los cambios en este

corredor a partir de la crisis de 1982, y los efectos económicos y sociales provocados por la imposición de un nuevo patrón de acumulación de corte neoliberal, de libre mercado, de la apertura al comercio internacional y la inserción en la economía global, que junto con la crisis de 1985 y el sismo que afectó a la ciudad de México y al propio Paseo de la Reforma, determinaron una época de abandono para este corredor, misma que duraría hasta después de la recuperación de la economía nacional luego de la recesión de 1995.

El cuarto capítulo busca explicar cuantitativa y cualitativamente el proceso de reestructuración urbana del Paseo de la Reforma en el neoliberalismo, durante el periodo 1990-2010. Para tal efecto, se analizan las causas que contribuyeron a que el paseo no fuera durante la década de los noventa un referente para la inversión inmobiliaria y posteriormente se estudian los factores que hicieron posible el resurgimiento del corredor a partir del 2000: los proyectos emprendidos por el Gobierno del Distrito Federal para el rescate del Paseo, los posteriores trabajos de renovación, los programas de promoción para el fomento de la inversión en el corredor, los proyectos inmobiliarios y las nuevas construcciones desarrolladas sobre el corredor, así como el regreso de la vivienda de altos ingresos.

A lo largo de este capítulo se estudia la evolución del sector terciario en el Distrito Federal y específicamente en el corredor, mediante el análisis de distintas variables económicas (número de establecimientos, personal ocupado, valor agregado censal bruto, activos fijos, formación bruta de capital fijo) lo que permite observar las tendencias generales del proceso de terciarización del sector formal de la ciudad de México y específicamente del corredor. Así mismo, se describe la distribución de los usos del suelo y los inmuebles actuales sobre el Paseo de la Reforma y se comparan con los usos de suelo registrados en el catastro del año 2000.

En el capítulo cinco se analizan las políticas de los gobiernos locales del Distrito Federal en materia de planeación urbana, programas concretos y acciones reales

desde 1980 y hasta la fecha, haciendo énfasis en aquellas relacionadas con la estructura urbana y en particular, con el Paseo de la Reforma. Así mismo, se estudian los cambios que ha experimentado el Paseo a lo largo de los últimos 10 años, como resultado de la intervención y la inversión del capital inmobiliario en el corredor, en el marco de la aplicación de las políticas económicas neoliberales y las de modernización urbana.

En el sexto capítulo se incluyen las entrevistas realizadas a tres actores distintos ante el proceso de reconstrucción de Reforma, cada uno expresa su punto de vista de acuerdo al sector al que pertenecen.

Al final del trabajo se presentan las conclusiones generales, en las cuales se reflexiona críticamente acerca de los resultados obtenidos en la investigación, en particular sobre la naturaleza contradictoria de los procesos de ocupación, cambio y apropiación social y simbólica del Paseo de la Reforma, y su futuro previsible.

Finalmente, quisiera señalar que la transformación en curso en el Paseo de la Reforma, como todo proceso histórico-social-territorial, es continua. Cada día se formulan nuevos proyectos, se abandonan otros, en función de la rentabilidad económica o los intereses políticos, o cambian las coyunturas socioeconómicas y políticas. Por ello, un trabajo de investigación como éste, siempre será inconcluso, y al presentarlo, ya habrán variado algunos de los elementos analizados.

Además siempre será incompleto, pues todos los procesos societarios ocurren en el territorio y dejan huella más o menos durable en él, por lo cual es imposible abarcarlos a todos en un trabajo que necesariamente tiene límites temporales y de extensión expositiva.

Capítulo I

La transformación de la estructura urbana: de la centralidad a los corredores urbanos terciarios.

Elementos teóricos

Para analizar en forma integral la génesis histórica, los procesos de cambio, los elementos constitutivos, las articulaciones con otros componentes urbanos, las funciones estructurales, la morfología, los problemas enfrentados, las significaciones ideológicas, etc., de un ámbito urbano como el Paseo de la Reforma y sus particularidades, es necesario conocer la lógica de su inserción cambiante en la totalidad, es decir, en el conjunto de la estructura urbana y sus transformaciones, lo cual supone contar con un conjunto de instrumentos conceptuales sistematizados, adecuados a nuestra realidad, que nos guíen en el abordaje de la problemática concreta.

Esto no significa que al abordar el análisis de la evolución de un ámbito urbano particular tengamos necesariamente que reconstruir la trayectoria de la totalidad urbana, en sus diferentes momentos históricos, lo cual haría inacabable cada investigación particular. De lo que se trata es de establecer la lógica de inserción del ámbito particular en el todo, la cual aporta los elementos analíticos necesarios para aprehender el devenir de la parte analizada.

Durante el siglo XX y lo que va del XXI, el proceso sostenido de urbanización mundial, el crecimiento incesante de las ciudades latinoamericanas, sus transformaciones y la aparición de nuevas configuraciones territoriales, han llevado a los investigadores a buscar una conceptualización que les permita describir y/o analizar la realidad urbana, cada vez más compleja y heterogénea. Estos enfoques conceptuales se han expresado en los análisis concretos de las ciudades, incluyendo los realizados en México, y en particular sobre la ciudad de México.

Sin embargo, no hay acuerdo entre los investigadores que estudian la ciudad de México, sobre el proceso seguido en su configuración, sus transformaciones, la forma como se estructura actualmente y la lógica de inserción de los diferentes componentes o partes en el todo; cada uno elige enfoques o modelos distintos, algunos ya clásicos en la literatura urbana. Por ello, debemos analizar los conceptos utilizados o elaborados por los diferentes autores en el pasado y el presente, para establecer sus vínculos y rupturas, y en ese procedimiento, definir nuestro propio enfoque conceptual.

Nos limitaremos a los conceptos relativos a la estructuración interna de las ciudades y sus cambios, y sólo hablaremos sobre la expansión periférica cuando sea absolutamente necesario; el objeto de estudio, el Paseo de la Reforma, tuvo su génesis en la segunda mitad del siglo XIX y constituyó un factor de la expansión urbana en ese momento, pero hoy es parte de las áreas más antiguas de la metrópoli, y aunque está influido por la expansión física¹, sus procesos particulares tienen más que ver con su relación con –inserción en– los elementos dominantes de la estructura urbana interna y sus modificaciones², que con el crecimiento periférico. Además, no podríamos abordar también ese ámbito de análisis en este trabajo.

Iniciaremos este recorrido conceptual en la llamada Escuela de Ecología Urbana de Chicago, que a partir de los años veinte del siglo pasado propuso un modelo de estructuración y expansión urbana, a partir de sus estudios sobre Chicago y otras ciudades de Estados Unidos, del que luego surgieron algunas variantes.

¹ En una totalidad, cada una de las partes se modifica en función de los cambios que sufra ella misma, cualquiera de las demás partes del todo, o el todo. Un área “central” de la ciudad, se modifica también en función de los cambios que se dan en la periferia urbana –vgr., el impacto del crecimiento periférico sobre las rentas del suelo en las áreas “centrales”-, o su modificación, por ejemplo, impulsa la expansión periférica en razón de la expulsión de residentes determinada por el cambio de usos del suelo de vivienda a terciarios.

² Nos referimos, por ejemplo, a los cambios de usos del suelo para dedicarlo a actividades terciarias, la densificación inmobiliaria para enfrentar los aumentos del precio del suelo, la *modernización* de la arquitectura, el aumento de los flujos materiales y la reestructuración de los sistemas de transporte, las políticas públicas de “revitalización”, etc., que algunos definen como *involución urbana* o “crecimiento hacia adentro”.

A pesar de tratarse de realidades muy distintas y de haber transcurrido casi un siglo, muchas transformaciones socioeconómicas y territoriales, y gran cantidad de elaboraciones y discusiones teóricas, estos planteamientos, asumidos como modelos conceptuales universales, aún son utilizados por diversos analistas de la Zona Metropolitana del Valle de México.

Este recorrido tendrá que ser crítico, puesto que los autores que plantean los conceptos generales originales, así como quienes analizan la realidad concreta, objeto de este trabajo, lo son.

1. Los modelos estadounidenses de la primera mitad del siglo XX

La Escuela Ecológica de Chicago: Park y McKenzie

En el primer cuarto del siglo pasado (1915 a 1925), la explosión demográfica alimentada por la migración europea, empujada por la 1ª Guerra Mundial y el rápido crecimiento de las ciudades estadounidenses, la falta de vivienda, la pobreza, el crimen y la confusión generalizada en ella³, llevaron a los investigadores del Departamento de Sociología de la Universidad de Chicago, a analizar los efectos sociales de la acelerada urbanización ocurrida en la ciudad de Chicago desde 1850 (Donoso, 1993: 96). Nació entonces la denominada *Escuela Ecológica de Chicago*, formada por Robert Park y sus colaboradores, en especial Roderick McKenzie, Ernest Burgess y Louis Wirth (Bassols et al., 1988: 89), con el propósito de analizar la nueva forma de vida social que aparecía con el crecimiento de las ciudades.

La Escuela de Chicago se distinguió por aplicar conceptos de las ciencias naturales para analizar la organización social y la formación de la estructura urbana, dando lugar al enfoque denominado Ecología Humana. Esta teoría desarrolló principios y

³ En ese período, en Europa se vivía la Primera Guerra Mundial; Estados Unidos iniciaba su carrera hacia la hegemonía del capitalismo mundial, mientras Europa destruía sus capacidades productivas; y el agotamiento del patrón económico liberal "imperialista" conducía a la Gran Depresión de 1929-1930. El mundo se encontraba en una fase de "declive" económico que sólo cambió luego de la Segunda Guerra Mundial (Mandel, [1980] 1996, 92).

modelos que intentaban explicar la distribución física de las actividades y funciones urbanas del hombre, mediante la visión de la ciudad sometida a un orden ecológico o natural, más que a las leyes económicas y sociales de desarrollo.

Park señaló en el ensayo – manifiesto “Human Ecology”:

La ecología humana, en la medida en que tenga por objeto un orden social basado en la competencia más que en el consenso, será idéntica, en principio al menos, a la ecología animal y vegetal. Los problemas que tradicionalmente preocupan a la ecología vegetal y animal son fundamentalmente problemas de población. La sociedad, tal como ha sido comprendida por los ecólogos, es una población asentada y limitada por su hábitat. (Park, 1936, en Bassols et al., 1988: 104)

En sus reiteradas similitudes, homologías y diferencias, Park expresa “... la voluntad de restablecer la perspectiva del darwinismo social en el análisis de la sociedad contemporánea”, (Bettin, [1979] 1982: 75), que, añadimos, había sido puesto en su lugar por las corrientes económicas, sociológicas, políticas y los esbozos de análisis territorial, que se confrontaron a lo largo del siglo XIX.

Los principios aplicados en las ciencias naturales para explicar la ecología animal y vegetal darwiniana, determinada por la lucha por la supervivencia de las especies más aptas, fueron aplicados por Park a un Chicago en pleno auge demográfico, económico, político y social. El autor estableció, siguiendo a Darwin, que el principio activo de la ordenación y regulación de la vida en el campo de la naturaleza animada, es “La lucha por la existencia”. Park decía que gracias a ella se regula el número de organismos vivos, se controla su distribución y se preserva el equilibrio de la naturaleza. (Park, 1936, en Bassols et al., 1988: 93).

Según Lezama, Park sostenía que las ciudades se ordenan en áreas naturales, en función de principios ecológicos: *equilibrio*, *competencia*, *dominio* y *sucesión*, los cuales mantienen cierto orden en la comunidad. El *equilibrio* se refiere a la correspondencia que debe existir entre los recursos naturales y la población, pues un desequilibrio puede causar desajustes en la comunidad, originando procesos de auto

regulación, o un rompimiento del orden comunitario. El mundo animal y vegetal viven en una *competencia* permanente, la cual cumple un papel fundamental en el funcionamiento de la comunidad, pues mediante ella se selecciona a los miembros más capaces y fuertes; en los períodos de crisis, esta competencia se exagera hasta llegar a un nuevo equilibrio, para dar lugar a una nueva división del trabajo.

El *dominio* y la *sucesión* están vinculados a la competencia, pues en las comunidades humanas, como entre los animales y las plantas, existen una o más especies dominantes, lo cual se manifiesta en el *dominio* sobre las áreas naturales y funcionales de la metrópoli –centro comercial o bancario– o las que se localizan en los lugares estratégicos (Lezama, 1993: 193). La *sucesión* la define Park de la siguiente manera:

El hecho de que en el curso de su desarrollo la comunidad atravesase por una serie de estadios más o menos claramente definidos otorga a este desarrollo el carácter seriado, que responde al concepto “sucesión” (Park, 1936, en Bassols et al., 1988: 99)

A partir de estos principios se establecía una lucha entre las actividades e instituciones comerciales por una localización estratégica, la cual determina a la larga los rasgos de una comunidad urbana, su agrupación, organización y transformación en un área geográfica específica.

Park explicaba:

El área de dominación de cualquier comunidad es ordinariamente la de los precios del suelo más elevados. Ordinariamente, hay en toda gran ciudad dos zonas que cuentan con los valores del suelo más elevados: una es el distrito comercial central, la otra es el área central bancaria. Los valores del suelo declinan a partir de éstos.

A medida que la comunidad metropolitana extiende a los suburbios el ámbito de influencia de profesionales, empresas comerciales e instituciones sociales de distintas especies, destinadas a servir a toda la región metropolitana, la demanda del espacio en el centro aumenta. De este modo, no sólo ya el crecimiento de la zona suburbana, sino incluso cualquier cambio en el método de transporte que haga más accesible el centro comercial de la ciudad tiende a incrementar la presión sobre el centro.

Así, el principio de dominación, al operar dentro de los límites impuestos por el territorio y otros aspectos naturales del emplazamiento, tiende a determinar el modelo ecológico general de la ciudad y la relación funcional de las diferentes zonas de la ciudad para con las otras. (Park, 1936, en Bassols 1988: 97-98).

Como señala Donoso (Bassols et al, 1988: 89), Park en su artículo “Human migration and the marginal man” (Citado por Kovarick, 1977: 25) y otros integrantes de la Escuela de Chicago fueron los primeros en proponer el concepto de *hombre marginal*, que junto con el de *marginalidad* fueron aplicados a fines de los años sesenta por Roger Vekemans y el grupo chileno de investigación DESAL (1969), Gino Germani (1977) y otros, formando una corriente de pensamiento conservador muy difundida.

Esta elaboración dio lugar a una reformulación radical por parte de investigadores como Manuel Castells, Aníbal Quijano, José Nun y otros, que generó el planteamiento de la *marginalidad estructural*, abiertamente criticado por Paul Singer (1973), Emilio Pradilla (1976: Pág. 5) y Lucio Kovarick (1977), en un debate considerado parte del acervo latinoamericano de investigación urbana, sintetizado por Pradilla una década después (1984: 676), el cual sería muy largo tratar de resumir y que no tiene implicaciones directas sobre nuestro tema de investigación.

Por su parte, McKenzie estudió las características de la organización urbana, mediante el análisis del centro de la ciudad y la comunidad local, postulando la interdependencia entre centro y periferia. Estableció que la ciudad tiende a desarrollarse a partir de una centralización creciente, la cual vendrá seguida de un proceso de descentralización, y al igual que Burgess, sostenía que este proceso de desplazamiento de los grupos humanos ocurre a partir de la competencia por la mejor localización. (Bettin, [1979] 1982: 91)

McKenzie explicó las formas específicas de agrupamiento espacial a partir de lo que denomino procesos ecológicos: concentración, centralización, segregación, invasión, sucesión. En ellos, la centralización juega un papel importante, y la define como una

forma temporal de concentración, que implica un área con un centro y una circunferencia. Al mismo tiempo, estos puntos de centralización están en competencia con otros puntos por la atención y patrocinio de los habitantes del área circundante. Las condiciones de centralización en un momento dado representan solamente un estado temporal de equilibrio en una zona de centros competidores. (McKenzie, 1926, en Bassols et al., 1988: 111-112).

En la medida que aumenta la población y el número de concentraciones en la región, constantemente se forman nuevos centros de distintos tamaños y grados de especialización en el área urbana. Estos centros están emplazados en la confluencia o intersección de líneas de tráfico, y varían en importancia, suponiendo constantes otros factores, con el número y variedad de las líneas de tránsito convergentes. De hecho, McKenzie está planteando explícitamente un esquema de centralidad principal y multicentros jerarquizados, que sería desarrollada en la década de los cuarenta por Harris y Ullman.

El centro, según McKenzie, es el punto de convergencia de las principales arterias de transporte y comunicación, tanto locales, como intercomunales. (McKenzie, 1926, en Bassols et al., 1988: 113). Cabe mencionar que en la teoría de McKenzie, esta agrupación se explica mediante los procesos ecológicos de dispersión, descentralización y recentralización, segregación, invasión y sucesión.

Otros integrantes de la Escuela de Chicago, siguiendo los planteamientos básicos establecidos por Park, contribuyeron con sus trabajos a la formulación de nuevos conceptos explicativos aplicados a diversos fenómenos urbanos.

Las críticas a estos planteamientos básicos han sido numerosas. Nos limitamos a reiterar las preguntas formuladas por Pradilla a éstas y otras formulaciones que pretenden explicar el funcionamiento de la sociedad y la ciudad, a partir de la aplicación de las leyes de la naturaleza –animal y vegetal–, las cuales podríamos

hacerle hoy a la Escuela Ecológica de Chicago y sus seguidores, dadas sus continuas referencias y comparaciones con ellas: ¿actúan, se reproducen y desarrollan, aprenden, o compiten en la misma forma los animales o las plantas, que los hombres y las sociedades que los organizan?, ¿una sociedad y sus asentamientos tienen las mismas leyes de funcionamiento que una manada o una colonia de animales y sus guaridas colectivas?, ¿la naturaleza y la sociedad pueden explicarse con las mismas teorías? (Pradilla, 1984: 43).

Como señala este autor, aunque las leyes de la naturaleza pueden afectar o modificar la vida social y sus formas territoriales (inundaciones, erupciones volcánicas, sismos, maremotos, deslizamientos de tierra, etc.), o las sociedades pueden modificar profundamente la estructura de la naturaleza (deseccación, desertificación, nivelación, inundación, etc.) y, aún, reproducir o modificar los ciclos naturales (clonación, ingeniería genética, transgénicos, etc.), sus lógicas y leyes de operación siguen siendo diferentes, y no es la sociedad humana la que se somete a la naturaleza, sino todo lo contrario, aunque a veces pensemos que las sociedades actúan peor que los animales en muchos casos –la guerra, por ejemplo–, lo que es sólo un juicio moral. La historia de la humanidad es la de la búsqueda de dominio de las sociedades sobre la naturaleza.

Otro problema subyacente en los textos de los integrantes de la escuela de Chicago, es otorgar un papel fundamental en la configuración urbana a los precios del suelo, dejando a un lado otros muchos factores económicos, sociales y políticos, y en especial a los procesos de acumulación de capital tanto en el sector comercial, bancario y de servicios, como en la producción inmobiliaria misma, que incluye a la vivienda de sectores medios y altos, en su relación con la localización de la población y la ocupación del territorio.

El modelo de las zonas concéntricas: Burgess

Mientras las dos teorizaciones antes citadas analizaban los procesos que explicarían la formación y transformación de la organización social de la ciudad, Ernest Burgess presentó, en el texto colectivo de la Escuela de Chicago “The city” (1925), el modelo de crecimiento urbano por zonas concéntricas sucesivas, pues:

“... el proceso típico de expansión de **la ciudad** podría ser preferentemente ilustrado por una serie de círculos concéntricos”, debido a “... las tendencias de **toda ciudad** a expandirse radialmente partiendo de su distrito comercial central ...” (Burgess, 1925, en Bassols et al., 1988: 120, negritas nuestras).

Según este modelo, las ciudades se expanden radialmente, formando cinco círculos concéntricos que se desarrollan hacia el exterior a partir del distrito central de negocios (I); luego se forma una zona de transición, integrada por viviendas de sectores de bajos ingresos e industria ligera (II); la siguiente zona está compuesta por viviendas de obreros que buscan salir de la zona degradada, pero cuya ubicación responde a la cercanía de su fuente de empleo (III); próxima, se encuentra una zona residencial para



personas de nivel alto (IV); la última zona corresponde a la parte residencial periférica o suburbios (V) (Burgess, 1925, en Bassols et al., 1988: 120). Este modelo pretendía mostrarnos, mediante las zonas circulares, que la influencia de una gran ciudad sobre la zona que lo rodea disminuye al apartarnos del centro. (Richardson, 1993: 25).

La expansión urbana se realizaría por medio de dos procesos complementarios: *extensión-sucesión y concentración-descentralización*.

El proceso mediante el cual se construye la ciudad se define también bajo un concepto proveniente de la ecología vegetal: el de la sucesión; y explica la forma en que las distintas zonas que componen a la ciudad surgen de un proceso de escisión o diferenciación, el cual se inicia con el desbordamiento del núcleo central en el que están contenidos todos los elementos que más tarde conformarán la gran ciudad.

Pero la expansión no se reduce necesariamente a los procesos de extensión y sucesión, sino que genera al mismo tiempo otro de concentración y descentralización, ésta se presenta porque, por una parte, en el centro de toda la ciudad se concentran las actividades económicas, políticas y sociales que rigen la vida urbana y social, y porque, además, la descentralización se traduce luego en subcentros comerciales que tienen como característica su dependencia con respecto del gran centro comercial y financiero de la gran ciudad. (Lezama, 1993: 214).

Aunque el planteamiento de los círculos concéntricos de Burgess ha sido muy utilizado para explicar la estructura urbana de las ciudades, también se ha enfrentado a un gran número de críticas hechas en diversas investigaciones urbanas.

Una de ellas es “el hecho indiscutible de que la forma de muchísimas ciudades no se adapta –o muy poco– a un modelo espacial circular; es más, las ciudades revelan una forma única, propia y, de todas maneras, fuertemente irregular, en relación a la hipótesis del desarrollo en zonas perfectamente concéntricas”. (Bettin, [1979] 1982: 89). En el mismo sentido, Giddens señala que los modelos de organización espacial contruidos por Park, Burgess y sus colegas a partir del análisis de las ciudades norteamericanas, no se adecúan a las realidades de muchas ciudades de Europa, Japón o el Tercer Mundo (Giddens, [1989] 1992: 591).

Las excepciones al modelo, las formas no concéntricas ni radiales obedecen, añadimos nosotros, al emplazamiento geográfico de las ciudades: al borde del mar, al lado de uno o más ríos o atravesadas por ellos, junto a las montañas; o a la fragmentación del desarrollo por accidentes naturales, etc. Aunque Burgess

reconoce este hecho (Burgess, 1925, en Bassols et al, 1988: 122), no saca la conclusión evidente: que su modelo ideal no tiene validez universal, ni científica.

Consideramos también que la morfología urbana obedece fundamentalmente a la especificidad de las condiciones y procesos sociales y políticos como la existencia de fronteras nacionales, las diferencias de apropiación territorial por los sectores sociales y de actividad, las características y el grado de desarrollo económico y tecnológico a lo largo de su historia, etc. Por tanto, las excepciones parecen más frecuentes que la regla. En el mismo sentido, Bettin ([1979] 1962: 90) añade:

“La hipótesis de Burgess constituye una interpretación de datos específicos sobre una ciudad determinada en un momento dado de su historia; su valor general y su aplicación a contextos urbanos diferentes están condicionados por la historia de la ciudad.”

Tenemos que recordar también que el modelo concéntrico fue elaborado para el caso concreto de Chicago hace casi un siglo –aunque Burgess habla en términos generales–, en un país que venía de un intenso proceso de industrialización, con un patrón de acumulación de capital distinto al actual, que luchaba por la hegemonía mundial, en medio de las contradicciones del capitalismo: la Primera Guerra Mundial y la cercanía de la gran depresión. Estas ciudades, aunque estaban en medio de un período de intenso crecimiento, tenían una dimensión demográfica y física aún limitada, y apenas se insinuaban los procesos de metropolización, y la fragmentación de las estructuras urbanas era todavía incipiente.

Además, los cambios históricos ocurridos desde entonces, se han expresado en la integración de nuevas tecnologías en diversos ámbitos directamente relacionados con la estructura urbana: técnicas constructivas en los inmuebles y las vialidades, redes de energéticos, medios de comunicación y transporte, etc., que han facilitado dialécticamente la concentración (construcción en altura y densificación) y la dispersión urbana: la vida en suburbios alejados.

Richardson se refiere al hecho de que las ciudades no son monocéntricas; por el contrario, responden a la existencia de más de un punto focal, cada uno de los cuales tiene alrededor suyo, zonas cuyos alquileres disminuyen gradualmente. (Richardson, 1993: 29)

Según Castells, las zonas concéntricas de Burgess son el resultado de los procesos sucesivos de ocupación del suelo. La primitiva teoría de zonas está limitada históricamente a la etapa de expansión industrial de una ciudad y, por tanto es incapaz de explicar la constitución de las metrópolis y conurbaciones a partir de un núcleo urbano-industrial ya desarrollado (Castells, 1971: 138).

Terrazas afirma que el planteamiento de Burgess es incorrecto tanto para explicar los cambios al interior de las ciudades, como para entender su expansión. Parte de la idea de que para Burgess el esquema de los contornos no constituyó su interés central al no proponerlo como un modelo universal de expansión de las ciudades, sino como argumentación sociológica. Y por lo tanto, el problema surge cuando diversos investigadores urbanos aplican hoy en día, el modelo para explicar el comportamiento de las ciudades (Terrazas, 2005: 21).

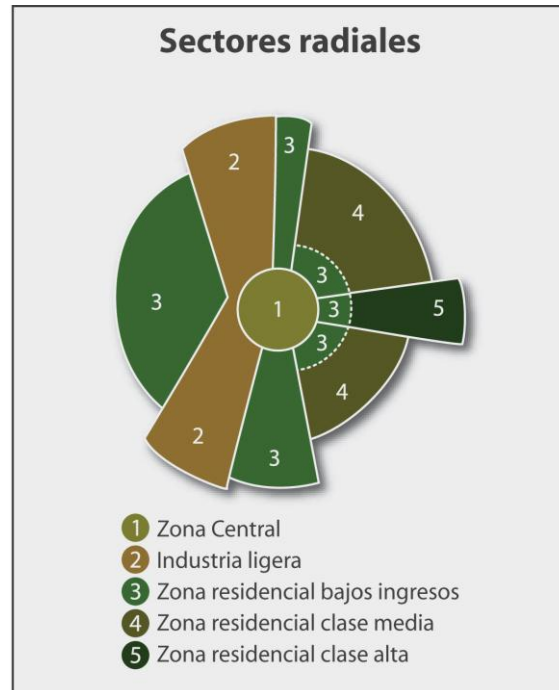
Burgess, al formular su modelo, no reparó en que cada ciudad es diferente y cuenta con características físicas, especialización, y procesos histórico-sociales propios, motivo por el cual su aplicación no es universal.

Junto con las críticas que surgieron en torno al modelo de las zonas concéntricas, se formularon también modelos alternativos para caracterizar la estructura urbana, entre los que destacan: el de los sectores radiales de Homer Hoyt y el de los núcleos múltiples de Harris y Ullman.

El modelo de los sectores radiales: Hoyt

En 1939, Homer Hoyt expresó una posición crítica respecto al modelo de Burgess. El autor estableció que la ciudad no se desarrolla en círculos concéntricos, si no que crece partiendo del centro en una serie de sectores, cada uno caracterizado por diferentes actividades económicas.

En este modelo, la zona central corresponde al centro de la ciudad y al distrito comercial. El sector 2, denominado zona de transición, contiene fabricas de industria ligera y comercios al por mayor. En la zona 3 encontramos residencias para gente de ingresos reducidos, y está situada al lado de la zona de transición (zona industrial), colindando con la zona habitacional de recursos medios y altos. La zona 4 corresponde a las áreas de clase media; y la zona 5 es la residencial de lujo, la cual tiende a extenderse del centro a la periferia siguiendo los ejes de transporte. (Richardson, 1993:31)



Según Richardson, la teoría de los sectores radiales completa al modelo de Burgess, pues propone un diagrama en el que los límites establecidos por los círculos concéntricos se extienden del centro a la periferia, adoptando formas irregulares.

La teoría postula que el crecimiento de la ciudad, sobre todo el de las zonas de mejor calidad tiende a situarse a lo largo de las líneas de transporte más rápido, ya sea hacia otros núcleos de edificios ya existentes, hacia centros comerciales, o hacia el limite de la ciudad con la zona de campo abierto, y lejos de los puntos muertos que presentan barreras a la expansión; la tendencia a localizar los nuevos edificios de oficinas, bancos y comercios dentro de la ciudad, tiende a empujar las zonas residenciales de lujo en la misma dirección durante largos periodos de tiempo, en donde la dirección del crecimiento es ejercida por las elites. (Richardson, 1993:30)

De esta manera, Hoyt describía un esquema sectorial más que un patrón concéntrico. A pesar de mantener la idea del papel estructurador del centro, el autor visualizó un proceso de importancia fundamental hoy, la terciarización de los ejes de vialidad, aunque en su descripción aún se siente la limitada extensión de la ciudad. En palabras de Richardson:

Las características de la forma de crecimiento de las zonas de alta calidad se han descrito y clasificado por Hoyt de la forma siguiente: **tienden a situarse a lo largo de las líneas de transporte más rápido**, ya sea hacia otros núcleos de edificios ya existentes, **hacia centros comerciales**, o hacia el límite de la ciudad con la zona de campo abierto, y lejos de los puntos muertos que presentan barreras a la expansión; **la tendencia a localizar los nuevos edificios de oficinas, bancos y comercios dentro de la ciudad**, tiende a empujar a las zonas residenciales de lujo en la misma dirección durante largos períodos de tiempo, si bien puede alterarse como consecuencia de la actuación de los constructores (Richardson, 1993: 30. Las negritas son nuestras)

Para Castells, la teoría de los sectores de Hoyt combina tres elementos en la constitución del modelo urbano: la diferencia de nivel social en el espacio de la ciudad, los ejes de transporte, y la progresiva densificación del tejido urbano desde el centro a la periferia. (Castells, 1971: 137)

Creemos que para Hoyt, el crecimiento de la ciudad obedece a determinaciones sectoriales que no son periféricas, no rodean a la ciudad; pero al igual que Burgess, el autor enfatiza el papel ordenador del centro. Sin embargo, según esta explicación, el crecimiento de la ciudad está determinado unívocamente por la influencia que ejercen las clases sociales altas, mostrando una tendencia a alejarse de la parte central y situarse a lo largo de las principales líneas de transporte, en busca de mejores emplazamientos.

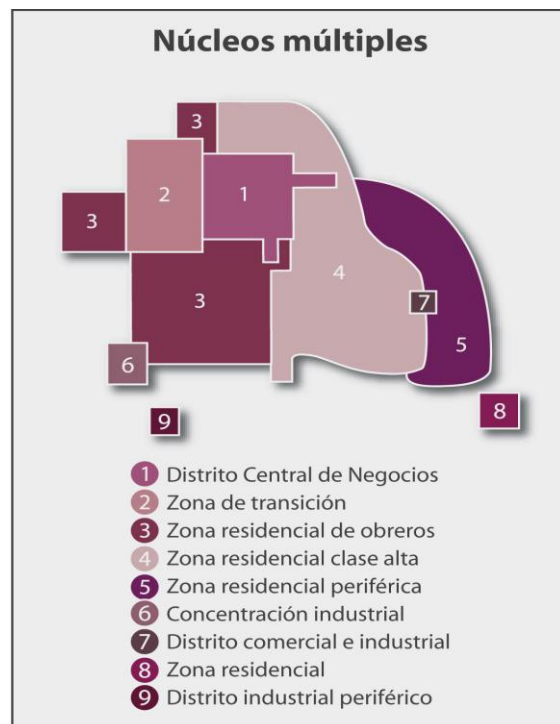
Esta hipótesis se aleja de la realidad ya que al suponer que las clases altas definen el crecimiento de la ciudad, Hoyt no toma en cuenta los complejos elementos económicos, políticos y sociales que intervienen en la formación de las ciudades, entre los cuales habría que considerar, al menos en América Latina, el papel estructurador y expansionista de los emplazamientos periféricos de los inmigrantes rurales pobres.

El modelo de los núcleos múltiples: Harris y Ullman

El modelo de los núcleos múltiples, que como vimos ya estaba presente como posibilidad en los trabajos de la Escuela de Chicago, fue sistematizada por Harris y Ullman en 1945, luego del período de la Segunda Guerra Mundial y sus condiciones económicas particulares, en especial, la implantación del patrón de acumulación con intervención estatal, y cuando las ciudades ya habían alcanzado dimensiones poblacionales y físicas considerables.

Este planteamiento reconocía que la estructura de la ciudad se desarrolla a partir del surgimiento de varios núcleos, en lugar de organizarse a partir de uno solo; cada uno de ellos cuenta con una zona de influencia y su proceso de expansión autónomo. (Castells, 1971: 137). El número de núcleos y sus funciones varían, dependiendo de la ciudad y de las fuerzas locacionales involucradas. Por lo general, cuanto mayor sea una ciudad, mayor será el número de núcleos contenidos en ella.

En su esquema Harris y Ullman hacían referencia a siete zonas y especificaban que no se debe atribuir ninguna importancia a la forma de cada zona, ya que ninguna ciudad sigue la forma específica de un modelo. Las zonas del 1 al 5, son las mismas que las del modelo radial. La zona 6 es un área de elevada concentración industrial; el distrito comercial e industrial periférico (7), se encuentra ubicado entre la zona de nivel alto y la zona residencial periférica; próximo a él, se ubica una zona residencial (8), y finalmente al otro extremo de la ciudad se establece un distrito industrial periférico (Richardson, 1993:33).



A diferencia de los modelos de Burgess y Hoyt, éste presenta una hipótesis más apegada a la realidad de su tiempo, al plantear la formación de varios núcleos. Sin embargo, habría que señalar, en descargo de los otros autores, que la existencia de un solo núcleo central también tuvo su momento, cuando la ciudad no había crecido periféricamente.

Para Lezama, la obra de estos autores viene a constituir la conciencia crítica, no solo de la ciudad, si no de la sociedad de su época. (Lezama, 1993:188). Sin embargo, los aportes y modelos propuestos por la Escuela de Chicago, formulados para el estudio de la estructura urbana, presentan fuertes limitaciones. Según Richardson, ellos representan modelos de estructuras ideales y no reales, no toman en cuenta las diferencias entre las ciudades en la composición de las actividades urbanas, las irregularidades topográficas, y las limitaciones impuestas por la heterogeneidad de las redes de transporte, entre otras. (Richardson, 1993:25)

Tenemos que señalar que en la base de los problemas de estas propuestas está el querer reducir el complejo y contradictorio accionar de las fuerzas económicas, sociales y políticas, y de los múltiples actores urbanos en estos campos, en la diversidad de cada territorio y cada formación social nacional, a un simple modelo morfológico. Por otra parte, se corre el riesgo de una generalización ilegítima al tratar de aplicar el esquema morfológico de una o varias ciudades a todas las aglomeraciones, dándole valor universal independientemente del momento histórico, la estructura socio-económica y las particularidades culturales de las sociedades donde se localizan.

Aunque podríamos argumentar que la generalización de los modelos es responsabilidad de quienes los aplican indiscriminadamente y no de sus autores originales, lo cual es cierto, tenemos que señalar que los autores mismos dan pie a la generalización arbitraria, al no establecer explícita y claramente los ámbitos sociales y territoriales de origen y de posible aplicación de ellos, pues sólo ocasionalmente

señalan las ciudades –Chicago, New York o “las ciudades americanas”– en donde ello ocurre así, al incluir ejemplos europeos, asiáticos y aún del tercer mundo, y sobre todo al hablar en general de las ciudades, sin delimitar las condiciones requeridas para que ellas se organicen así. No obstante, sus postulados han tenido una fuerte influencia en los estudios relacionados con la geografía urbana.

Finalmente, quisiéramos aclarar que este esbozo sintético de los antecedentes de los planteamientos más utilizados para describir y/o analizar las lógicas de estructuración de la ciudad de México y su metrópoli, no busca realizar una crítica general y profunda de ellos, ni de la validez de su contenido ecológico, económico o sociológico, que requeriría, desde luego, ubicarlo en su tiempo (los años de crisis del capitalismo y su patrón de acumulación entre las dos guerras mundiales), su territorio (las ciudades estadounidenses), y las fuentes teóricas de esas interpretaciones, para lo cual no disponemos de la formación multidisciplinaria necesaria, ni el tiempo suficiente para realizar las dos tareas, incluyendo el análisis del caso específico.

2. La estructura urbana en las teorizaciones de la etapa del intervencionismo estatal

A finales de los años sesenta e inicios de los setenta, el renacer del pensamiento (auto definido) marxista, hecho posible por una relativa aunque insuficiente reducción del control de las burocracias de los partidos comunistas europeos sobre esta corriente del pensamiento, incluyó a autores como Henri Lefebvre, Manuel Castells, Jordi Borja, Christian Topalov y Jean Lojkine, entre otros, que orientaron su trabajo teórico hacia la caracterización de la problemática urbana. En ese momento, según los partidos comunistas en los que militaban estos autores, varias décadas de intervencionismo estatal en los países desarrollados, habían conducido al *Capitalismo Monopolista de Estado*, que utilizaba la *planeación indicativa* como una de sus políticas urbanas.

En los países más importantes de América Latina, con estados más fuertes –Brasil, Argentina, México, Colombia, Perú y Chile–, el patrón de industrialización sustitutiva de importaciones parecía agotarse, aunque la urbanización acelerada que detonó seguía su curso dando lugar a la metropolización y alcanzaba a otras ciudades de menor rango; y en los países más atrasados de la región, la urbanización estaba en marcha, a pesar de la débil industrialización.

De esos autores, Manuel Castells fue quién buscó desarrollar una teorización más totalizante de la ciudad capitalista (Castells [1972] 1975) y quien incluyó a América Latina en sus reflexiones.

En su primer estudio de los elementos de la estructura urbana y la centralidad (1971), a diferencia de los postulados de la Escuela de Chicago, Castells estableció que la estructura de un conjunto urbano esta determinada por la interacción de los procesos de producción, intercambio, consumo y el político, y no sólo por la ocupación del suelo, y definió a la ciudad como producto de una colectividad social multifuncional territorialmente delimitada. Sus formas históricas, geográficas, técnicas, sociales, pueden ser tan diferentes que, de hecho, el mismo término recubre realidades sociales y ecológicas profundamente distintas (Castells, 1971:132). Por ello, prefería utilizar el termino “conjunto urbano” para designar toda unidad socioespacial multifuncional.

Castells analizó el centro de la ciudad desde la perspectiva de las relaciones sociales, como resultado de un proceso social de organización en el espacio. Por lo tanto, “el centro urbano, como la ciudad, es principalmente producto y, por consiguiente expresión de las formas sociales en acción y de la estructura de su dinámica interna”. (Castells, 1971: 171).

Así mismo, consideraba que el centro urbano no puede caracterizarse como una entidad espacial definida, si no como una reunión de las funciones o actividades que desempeñan un papel en la intercomunicación entre los diversos elementos

de una estructura urbana. Es decir, establecía que el centro urbano se define con respecto al conjunto de la estructura urbana. (Castells, 1971: 172).

Según Castells, la idea de centro corresponde al elemento de la estructura urbana que asegura el necesario intercambio entre los diversos elementos funcionales que componen la ciudad. Caracterizó al centro como un lugar con funciones múltiples y más amplias, a diferencia de otros lugares; y lo consideró como un lugar de intercambio entre los procesos de producción y consumo de la ciudad, entendida como organización social. Trató de definir al centro como elemento de transformación de las relaciones sociales en lo que concierne al espacio urbano, en tanto productor de una nueva estructura urbana y no como elemento funcional.

En su texto clave, ***La cuestión urbana*** (1972), Castells precisó los aspectos que consideraba fundamentales en la caracterización de la *centralidad*: 1. en el nivel económico, como centro urbano de intercambio o lugar de intercambio entre la producción y el consumo; 2. en el nivel político, como centro político-institucional de articulación de los puntos fuertes del aparato de estado; y 3. en el nivel ideológico, como centro simbólico, y lugar que condensa una intensa carga de valores que dan significado al espacio urbano.

Y añadió una característica más, a nuestro juicio fundamental:

El *centro-medio social* aparece así como la organización espacial de los procesos de reproducción y transformación de las relaciones sociales de una estructura urbana, si bien la interacción de los elementos urbanos presentes añade un contenido social específico, **cualitativamente diferente de la simple adición de los elementos sociales** que contiene” (Castells, [1972] 1976: 271. Las negritas son nuestras)

Esta característica lleva a considerar que Castells, a pesar de su precaución previa, pensaba a la centralidad como un elemento específico, cualitativamente diferente y fundamental de la estructura urbana.

Sin embargo, Castells reconocía algunos procesos de cambio en la estructura urbana relacionados con la centralidad: la difusión de la simbólica en el espacio urbano; la desconcentración y descentralización de la función comercial y la creación de centros de intercambio periféricos; la creación de mini-centros en los conjuntos habitacionales; la especialización del antiguo centro urbano en actividades de gestión y administración; y la disociación entre centro urbano y actividades de esparcimiento (Castells, [1972] 1976: 271 y ss.). Aunque limitados, estos cambios llevarían a pensar en la transformación tendencial de la centralidad.

Pradilla, en su extensa crítica a la sociología urbana francesa (1984), discutía el concepto de centralidad urbana de Castells, ya que éste terminaba considerándola un elemento específico de la estructura urbana y no una forma urbana particular que surge debido a la concentración y combinación desigual a lo largo de la historia, de diversos elementos y procesos sociales: artesanía y pequeña industria, intercambio mercantil, finanzas y servicios, actividades político-administrativas, ideológico-religiosas y culturales, oficinas de gestión privada y vivienda; es decir, que esta especificidad de la centralidad se forma a partir del hecho de que el antiguo centro en un principio fue toda la ciudad, cuando aún no había sufrido el proceso de expansión física y demográfica⁴.

Debemos señalar, para evitar equívocos, que consideramos que hay muchas ciudades latinoamericanas y mexicanas donde la llamada centralidad incluye y se superpone a su Centro Histórico; pero no toda ciudad tiene centro histórico con esas características, por que surgieron a fines del siglo XIX, y la centralidad carece de diversos elementos incluidos en la definición de Castells; y no siempre la denominada centralidad coincide o se superpone al Centro Histórico, ya que

⁴ La ciudad de México en el período colonial, hasta 1800, es lo que hoy denominamos el **Centro Histórico** en su Perímetro A, núcleo fundamental de la llamada "centralidad". Al expandirse la ciudad en la segunda mitad del siglo XIX y la primera mitad del XX, esta zona conservó su complejidad funcional, aunque perdió vivienda, desplazada por el comercio y las actividades administrativas; y así sucesivamente.

ésta pudo formarse al margen de la zona antigua. Sólo un análisis histórico particular nos permitirá precisar estas diferentes situaciones.

En 1984, Pradilla afirmaba que:

Con el desarrollo histórico de las ciudades, **esta “centralidad” se expande, pierde sus límites, se hace difusa en la medida que se reproduce esa combinación de elementos a lo largo de los grandes ejes viales.** Al mismo tiempo, surgen nuevas concentraciones de elementos en otros lugares de la aglomeración, que reproducen estas características de la “centralidad primigenia”, no por un efecto reflejo y voluntario, si no como expresión del juego de las mismas leyes y tendencias de desarrollo de la ciudad capitalista, o como reflejo de acciones voluntarias y concientes de “remodelación urbana” llevadas a cabo por el Estado o el capital inmobiliario. **Así en las grandes ciudades, nos encontramos con múltiples centralidades, jerarquizadas, eslabonadas, dependientes, pero difusas, sin fronteras precisas.** (Pradilla, 1984: 75. Negritas nuestras).

Pradilla expuso en ese texto dos procesos distintos: la difusión o expansión de la centralidad más antigua, a lo largo de los ejes viales; y el surgimiento de centralidades menores o subcentros en las nuevas áreas urbanas resultantes del crecimiento poblacional y físico, sobre todo en las metrópolis que se formaron a partir del proceso de urbanización en América Latina. Sin embargo, aún no establecía claramente su lógica de combinación histórica ni su papel en la estructuración urbana.

Actualmente, el concepto de centralidad en ambos investigadores tiene una lógica distinta con relación a la estructura territorial. Me concentraré en la postura al respecto de Castells y más adelante retomare la de Pradilla, que se construyó a partir del análisis de la ciudad de México.

3. La estructuración urbana en las *ciudades globales*: Castells

A finales del siglo XX, se produjeron profundos cambios en la realidad: el patrón de acumulación con intervencionismo estatal se agotó y luego de la profunda recesión de 1982, fue reemplazado en la mayoría de los países por el patrón

neoliberal, cuyos ejes rectores son: el adelgazamiento del Estado y la desregulación de la vida social, incluyendo la pérdida de significación de la planeación en general; el debilitamiento de la organización de los trabajadores, con impactos importantes en sus condiciones laborales y salariales; el predominio del libre mercado; la liberación de los flujos internacionales de capitales y mercancías; la flexibilización de los procesos de trabajo; una nueva ola de acelerado cambio tecnológico, uno de cuyos aspectos más notorios es el desarrollo de la micro-computación, la comunicación satelital y la transferencia de información; etc. (Pradilla, 2009: Cap.1).

Una década después, víctima de sus contradicciones internas y externas, se derrumbó el llamado *socialismo real* en la URSS y los países del *bloque socialista* (Gilly, 1991), y en esos países y la China se inició la restauración rápida del capitalismo. Se abre así una nueva etapa de la mundialización capitalista denominada, ambigua y comúnmente, *globalización* (Pradilla, 2009: Cap. VIII)

En ese contexto, en medio de la “crisis de los paradigmas” de la modernidad, sobre todo del marxista, y la fragmentación del conocimiento que acompaña a los cambios antes señalados, Castells abandona el campo del pensamiento marxista y se adhiere a las corrientes que sobrevaloran el papel del cambio tecnológico, de la informática, y de la *globalización*, convirtiéndolos en ejes estructuradores de su planteamiento social y urbano.

Castells publicó en 1997 una nueva teorización relacionada con el concepto de ciudad, en la que asume que la aparición de las nuevas tecnologías de información y comunicación, la economía global y el surgimiento, por lo tanto, de una nueva *sociedad informacional* modifican los patrones de localización de las principales actividades económicas, dando paso a una nueva lógica espacial denominada “el espacio de los flujos” que estructuraría a la *ciudad informacional* (Castells, [1997] 1998). En este planteamiento, la economía global y la informacional juegan un

importante papel ya que se organizan en torno a centros de control: las *ciudades globales* caracterizadas inicialmente por Saskia Sassen ([1991] 1999).

Según Castells:

La ciudad global no es un lugar, sino un proceso. Un proceso mediante el cual los centros de producción y consumo de servicios avanzados y sus sociedades locales auxiliares se conectan en una red global en virtud de los flujos de información, mientras que a la vez restan importancia a las conexiones con sus entornos territoriales. (Castells, [1997] 1998: 419).

Así, el autor desmaterializa a la ciudad y sus áreas dominantes, en función de la importancia esencial que asigna a los flujos electrónicos de información. Y añade:

“... el nuevo espacio industrial no representa la desaparición de las antiguas áreas metropolitanas establecidas y el surgimiento de nuevas regiones de alta tecnología. Tampoco puede comprenderse bajo la oposición simplista entre la automatización del centro y la manufacturación de coste reducido de la periferia. Se organiza en una jerarquía de innovación y fabricación articulada en redes globales”. (Castells, [1997] 1998: 426).

Los centros de producción y consumo de servicios avanzados se definen a través de una red global que depende de los flujos de información.

Para Castells, el *espacio de los flujos* sustituye, como elemento dominante, al *espacio de los lugares*; el “... **espacio de los flujos**” aparece como “... **la organización material de las prácticas sociales en tiempo compartido que funcionan a través de los flujos**”. (Castells, [1997] 1998:445. Negritas en el original)

Según el autor, el espacio de los flujos no es la única lógica espacial, pero si la define como la lógica espacial dominante, ya que corresponde a la lógica espacial de los intereses y funciones dominantes en la ciudad. (Castells, [1997] 1998: 449). Por ello, en esa lógica, las redes de flujos de información y sus nodos, inmateriales, son los organizadores del espacio urbano.

A la postura anterior, específicamente la que se refiere al hecho de que la nueva sociedad se organiza en torno a redes en el espacio de los flujos, se opusieron varias críticas, entre ellas las de Pradilla y Pino ([2002] 2004) y Terrazas (2003); quienes coinciden en que la producción de flujos de información y en general el proceso de generación y de transmisión de la información, necesariamente ocurren sobre el territorio. (Terrazas, 2003: 87); Pradilla y Pino añaden que la informática sigue teniendo sus pies puestos en la producción material de sus medios –computadoras, programas, medios de transmisión, antenas, satélites, etc. – y no podría existir sin ella.

Pradilla considera la postura de Castells como unidimensional, ya que se define a partir de la lógica de la información, dejando de lado la complejidad de la combinación estructural de elementos y procesos urbanos que configuran la realidad territorial, operada por la compleja estructura socioeconómica actual. Aunque no niega la existencia de los flujos virtuales de información en la configuración urbana, sostiene que la ciudad sigue siendo una realidad material conformada por soportes materiales y lugares físicos concretos, y por flujos materiales de personas, mercancías, capitales y vehículos cuya lógica la establecen las relaciones estructurales entre los elementos que soportan, determinadas por el patrón de acumulación de capital, hoy neoliberal y mundializado, y sus actores sociales dominantes, también materiales. (Pradilla y Pino, [2002] 2004: 72)

4. Los planteamientos para la ciudad de México

Para estudiar el caso específico de la ciudad de México, los investigadores urbanos han utilizado diversos enfoques sobre la lógica de estructuración de la ciudad. Entre ellos destacan los planteamientos de Luis Unikel (1978) y su esquema de *ciudad central y contornos*; Javier Delgado (1988 y 1991^a) y su estudio del crecimiento de las ciudades a partir del esquema de los contornos de Unikel, derivado del *modelo de los círculos concéntricos* de la Escuela de Chicago; la propuesta del *pluricentrismo* de Adrián Guillermo Aguilar (2004); el modelo denominado *la ciudad de los caminos* de

Oscar Terrazas (2005), y el planteamiento de la *red de corredores urbanos terciarios* de Emilio Pradilla, expuesto por primera vez en un trabajo colectivo en el año 2000, y sistematizado en el 2002-2004.

El crecimiento por *contornos*

El primer investigador en utilizar un esquema formalmente radio-céntrico para explicar la estructuración de la ciudad de México fue Luís Unikel en su clásico trabajo **El desarrollo urbano de México**, cuando analiza el proceso de formación de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México a partir de la *ciudad central* y tres *contornos* sucesivos y circulares (Unikel et al., 1976: 116 y ss.), definidos mediante las siguientes variables: población económicamente activa no agrícola, nivel de urbanización, valor agregado en industrias de transformación, tasa de crecimiento de la población, y distancia entre el centro de la ciudad y la cabecera municipal, asumidas como expresión de los procesos de inmigración, concentración, densificación poblacional, transformación de la economía, integración al núcleo central de la metrópoli, y flujos de la población hacia este para trabajar o comerciar.

La referencia es cartográfica y no hay una explicación textual de las características socio-económicas y poblacionales de cada uno de los *contornos*, que están compuestos por delegaciones y municipios específicos.

Unikel no se refiere explícitamente al esquema de círculos concéntricos de Burgess, y no cita a ninguno de los integrantes de la Escuela de Chicago, aunque si se refiere a los planteamientos de diversos autores estadounidenses de la época, de los cuales pudo obtener la información relativa a ese modelo. Esta descripción por contornos ha sido utilizada posteriormente por diversos investigadores y planificadores, hasta la década actual.

Una década después de publicado el libro de Luis Unikel, Javier Delgado partió del modelo de los *contornos* y la periodización del crecimiento de la ciudad propuesto

por este autor, para estimar la magnitud del crecimiento de la ciudad de México, relacionando explícitamente ese esquema al de los *anillos concéntricos* planteado por Burgess (Delgado, 1988: 103; Delgado, 1991^b: 227).

A partir de ese esquema, Delgado desarrolló una aplicación propia que denominó *crecimiento por conurbaciones*; y sostenía que al analizar el crecimiento histórico del área urbana mediante *contornos*, es posible identificar a los municipios de la próxima conurbación y estimar su volumen de población con base en la tendencia de evolución de las densidades (Delgado, 1991^b: 227).

Para explicar el crecimiento de la población y del suelo urbanizado de la Zona Metropolitana del Valle de México, Delgado aplicó la idea de la organización de la estructura urbana a partir de una centralidad única y de su crecimiento con base en *anillos* o *contornos* conformados a partir del centro, formulada por Burgess.

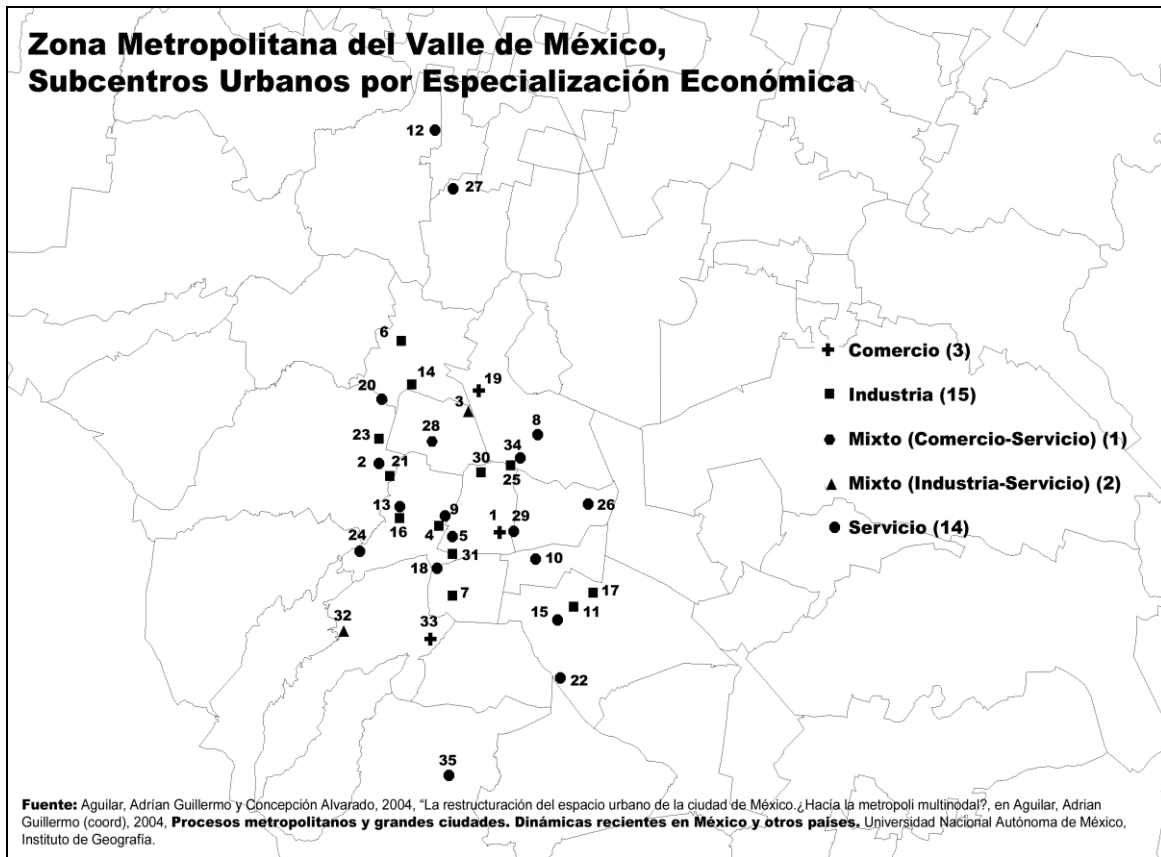
Partió de la *ciudad interior* definida como la primera conurbación del Distrito Federal. La especialización de este ámbito en servicios y comercio y la consecuente sustitución del uso de suelo habitacional por comercial y de servicios provocó la expansión sobre la periferia inmediata, originando un primer anillo o contorno en las actuales áreas intermedias; un segundo anillo o contorno se expandió a las delegaciones contiguas hasta llegar a los límites del Estado de México; un tercer anillo o contorno alcanzó un impacto metropolitano; el cuarto anillo o contorno incluye a los municipios en proceso de conurbación; y finalmente, se ubican los 15 municipios denominados “del resto del valle” (Delgado 1991^b: 227-229).

La noción de ciudad central es confusa ya que no corresponde al ámbito territorial donde inicialmente se utilizó, que fue en las regiones metropolitanas que se desarrollaban en los años cincuenta en Estados Unidos, donde a partir de una ciudad central, claramente diferenciada tanto en el territorio como en cuanto a sus funciones regionales, se organizó un sistema de localidades que incluían la propia ciudad central y a las ciudades satélite, a los suburbios y a otras localidades menores, todas funcionando como unidades espaciales separadas entre si y por tanto, no formando parte de una sola ciudad o área continua. (Terrazas, 2000: 129)

La ciudad de México tampoco se puede explicar a partir de este modelo, ya que el centro de la ciudad, según Terrazas, sólo funcionó como tal hasta las primeras décadas del siglo XX, debido a que las actividades comerciales, se expandieron sobre Paseo de la Reforma e Insurgentes, formando lo que el denomina un centro ampliado que prevaleció hasta los años setenta. Después, el proceso ha sido acompañado de manera integral, por la expansión del centro a lo largo de ejes o corredores urbanos, (Terrazas, 2000:128)

La metrópoli policéntrica

Una postura diferente, que también estudia la estructura y la expansión de la ciudad de México, es la de la *metrópoli policéntrica* formulada por Adrián Guillermo Aguilar (2004). En ese estudio, el autor examina el patrón de formación de una multitud de subcentros urbanos en la metrópoli (35 en total), a través del análisis de la concentración del empleo y las actividades económicas: subcentros manufactureros, comerciales y de servicios.



Según Aguilar:

El modelo monocéntrico aparentemente ya no es válido para explicar la evolución reciente de la estructura urbana en las metrópolis de gran tamaño. Parece evidente que la actual estructura de las grandes ciudades presenta una configuración sobre todo policéntrica que en nada se parece a la predominancia de un único centro.

La alteración de los principios del modelo monocéntrico se considera que sucedió sobre todo entre 1925 y 1965. Los adelantos tecnológicos en el transporte facilitaron el desplazamiento de la población y de las actividades económicas, particularmente en el caso de la manufactura y el comercio al mayoreo, creando localizaciones suburbanas de toda clase de negocios (Aguilar, 2004: 267).

Este autor establece que a nivel metropolitano, los procesos de urbanización, suburbanización y descentralización productiva han jugado un papel importante en la modificación de la ciudad, como es el hecho de que la influencia del núcleo

comercial o distrito comercial de negocios, se ha modificado por el desarrollo de una estructura policéntrica.

Aunque afirma que en la actualidad ya no es factible encontrar un sólo centro urbano en la gran ciudad, debido a la presencia de varios subcentros en la periferia, que compiten con el centro comercial de negocios, reconoce que la localización central es aún muy importante, particularmente por la concentración de actividades financieras y el intercambio de información y de innovaciones, y por que todavía mantiene una relevancia en las funciones de la ciudad, para las cuales el contacto personal es de mucha trascendencia. (Aguilar, 2004: 267).

Según el autor, nos encontramos ante el tradicional centro urbano en el cual se concentran servicios y oficinas, y el surgimiento de otros subcentros urbanos, definidos como los nuevos centros de concentración de la metrópoli. Como resultado de esta nueva estructuración se han formado significativos agrupamientos económicos:

Una nueva división espacial del trabajo a nivel intraurbano ha dado lugar a nuevos y significativos agrupamientos económicos, sobre todo cerca de importantes cruces de avenidas, a lo largo de ciertas vías rápidas o nuevos centros comerciales; y todo dentro de un rango aceptable de desplazamientos diarios. En este caso, la forma física es un rasgo importante, porque los nuevos agrupamientos, tienden a mostrar una forma de: corredor urbano en un patrón radial, o subcentros compactos que se pueden identificar en los diferentes anillos metropolitanos. (Aguilar, 2004: 270).

El autor afirma que la actual estructura urbana se caracteriza por un patrón descentralizado del empleo que ha tendido a dispersarse y/o concentrarse en un limitado número de subcentros y corredores urbanos. (Aguilar, 2004: 285). Establece como principales características de los subcentros y de los corredores urbanos lo siguiente:

Los **subcentros urbanos** en la periferia de la megaciudad, que generalmente son de origen planeado como no planeado. Por un lado pueden ser pueblos tradicionales alguna vez dominados por actividades primarias, que gradualmente entran en un proceso de consolidación con funciones cada vez más urbanas. Por otra parte, pueden ser también nuevos desarrollos residenciales (en muchos casos de bajos ingresos) orientados a población urbana en las municipalidades de rápido crecimiento, que tienden a incorporarse al complejo metropolitano por primera vez. Según su etapa de desarrollo, cada subcentro desarrolla su respectiva periferia, la cual tiende a fusionarse con otras áreas construidas cercanas, dando lugar a ocupaciones urbanas más extendidas.

Los **Corredores Urbanos**: Constituyen desarrollos lineales que pueden concentrar una mezcla de actividades, donde generalmente predominan los siguientes usos: desarrollos corporativos, parques industriales, infraestructura deportiva, áreas residenciales de clase media, y urbanización popular; y donde la densidad varía de áreas muy compactas, a densidades urbanas bajas, con paisajes rurales intermedios. Son estos ejes los que en gran medida le dan fisonomía metropolitana a todas las ocupaciones urbanas discontinuas. Así mismo, son muy importantes para el movimiento de personas y mercancías, señalan las tendencias de las futuras expansiones de la gran ciudad. (Aguilar, 2002: 131)

En estas caracterizaciones, se observan tres problemas mayores: 1) la dualidad existente entre subcentros y corredores urbanos que en unos casos parecen combinarse y confundirse unos con otros, y en otros diferenciarse claramente, carentes de especificidad; 2) la imprecisión en la caracterización de las actividades que concentran empleo y que producen los subcentros y corredores, que incluirían, según Aguilar, tanto al comercio y servicios, ligados a los compradores, como la industria, donde no concurren estos usuarios, pues se parte de la concentración del empleo en general, lo que lleva a la multiplicidad de subcentros y/o corredores; y 3) la presencia continua del centro principal que aparece aún dominante y como generador de los otros elementos, lo cual, obviamente, les quita autonomía como ordenadores de la estructura urbana. En estas circunstancias, el planteamiento pierde originalidad y se limita a una adecuación de las formulaciones de Hoyt, Harris y Ullman.

La ciudad de los caminos

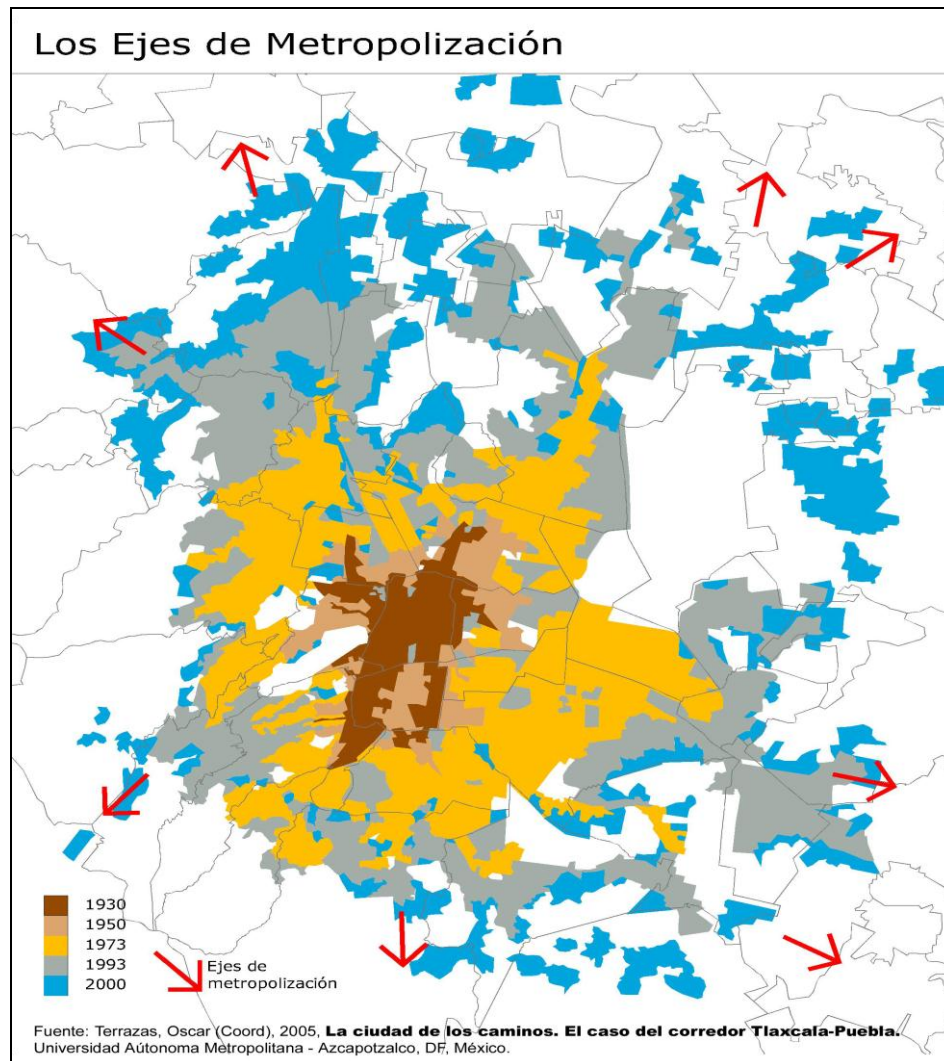
En sus trabajos (1995, 2003, 2005), Terrazas hace una propuesta para explicar los cambios en la localización de los procesos sociales y económicos tanto en el interior de las metrópolis, como en la periferia dentro del proceso de expansión urbana. La hipótesis que plantea Terrazas, tiene dos esferas de aplicación: la de los *ejes de la metropolización*; y la de los *cambios* en la estructura interna de las metrópolis. La primera la formula así:

... el esquema que resulta adecuado para interpretar el proceso de expansión de la metrópoli es el de una serie de ejes de desarrollo constituidos por los principales canales de comunicación de la ciudad hacia el exterior. Estos canales se componen de las carreteras federales y de cuota y por las líneas de ferrocarril que unen a la ciudad de México con Cuernavaca, Oaxtepec, Amecameca, Puebla, Texcoco, Tulancingo, Pachuca, Querétaro, Villa del Carbón, y Toluca. Cada uno con distintas características y con diversos ritmos de expansión...

Así mismo, se ubican sobre estos ejes de la metropolización, en su paso dentro de las ciudades, los equipamientos y actividades urbanas más intensas como son el comercio, los servicios y la industria (Terrazas, 1995: 329).

Terrazas, basándose en los trabajos de Friedmann (1995), Castells (1998) y Sassen (1991) sobre los espacios de la globalización y las ciudades globales, planteaba en 2003:

Los cambios estructurales ocurridos en el interior de la trama urbana, en las funciones metropolitanas, en la estructura de los mercados laborales metropolitanos, y por tanto, en la forma física de las ciudades, que Friedmann correctamente identifica en sus hipótesis sobre la ciudad mundial, se presentan en la ciudad de México. Esto como parte de la "tercera escala de la polarización espacial". Dentro de este proceso de transformación de la centralidad, la localización de las actividades más intensas ha transitado, en la segunda mitad del siglo XX, desde un sistema urbano con un sólo centro, claramente localizado en la parte del núcleo histórico hacia una segunda fase que presentaba centros alternativos en la metrópoli de los años setenta, hasta llegar a la actual red metropolitana que articula los nodos o subcentros construidos hace veinte años, con otros más recientes, todo a través de una trama de ejes y vías urbanas (Terrazas, 2003: 86)



Estos ejes alojan concentraciones de actividad, y unen a los núcleos tradicionales con los puntos de nueva centralidad. De esta forma, la centralidad se ha ido extendiendo siguiendo el trazo de la red vial que la soporta, ampliando su influencia territorial a lo largo de lo que Terrazas, denomina los *caminos metropolitanos*.

En el caso específico, Terrazas sostiene que el centro de la ciudad de México ha sufrido transformaciones, sobre todo a partir del proceso de globalización. Afirma que hace más de 50 años las grandes empresas y la inversión inmobiliaria salieron del Centro Histórico, concentrándose inicialmente en otros puntos de la

metrópoli y ocupando los inmuebles localizados a lo largo de las vías principales de la ciudad, hasta llegar a formar la red de núcleos y ejes de la centralidad actual, trayendo como consecuencia el crecimiento del centro metropolitano (Terrazas, 2003: 90). La centralidad se ubica tanto dentro de los nuevos nodos y centros alternativos como a lo largo de los principales ejes urbanos de la metrópoli, de tal forma que el esquema es el de una telaraña que aloja en su núcleo un gran centro metropolitano de actividades, especialmente de carácter político y simbólico, desde donde se domina una red de ejes y nodos. (Terrazas, 2003: 91), por lo cual asume que en la realidad, la estructura urbana no se puede analizar partiendo de la concepción de un sistema urbano con un sólo centro.

Sin embargo, Terrazas sigue planteando la importancia de la **centralidad**, ahora **expandida**, y a partir de ésta, la formación de los principales ejes de la metrópoli. En cierta forma, no asume plenamente la nueva lógica de reestructuración, pues le resta autonomía con respecto a la centralidad, cuya expansión sería su generadora, y seguiría integrando estos caminos y dominándolos. El plano 1 de la página 92, de su texto de 2003, corrobora esta interpretación al mostrar una centralidad muy extendida y pequeñas subcentralidades enlazadas por vialidades con la primera.

En el 2005, Terrazas reitera que las transformaciones que ha sufrido la centralidad de la ciudad de México no obedecen a una lógica de contornos, similar a la que planteaba Burgess en 1925, cuyo uso mantienen diversos investigadores y planificadores (Terrazas, 2005: 18 y ss.). Al mismo tiempo, el autor mantiene la idea de una **centralidad ampliada** mediante los caminos metropolitanos:

Mientras la centralidad amplía su influencia territorial a lo largo de los “caminos metropolitanos”, constituidos por las vías principales y la red del metro, y de sus extensiones en forma de tren ligero, tanto los investigadores urbanos como las autoridades en turno siguen considerando la centralidad restringida al Centro Histórico y si acaso, a una ciudad central que, como demostramos arriba, corresponde a una denominación inútil hoy en día (Terrazas, 2005: 48).

Finalmente, es necesario señalar que el autor otorga el papel central en la construcción de su modelo, al mercado inmobiliario y esencialmente a la propiedad del suelo (Terrazas, 2005: 22).

5. La red de corredores urbanos terciarios⁵

Los orígenes del planteamiento

En el 2000, el Fideicomiso de Estudios Estratégicos sobre la Ciudad de México, dependencia del Gobierno del Distrito Federal, estudió el proceso de transformación de la ciudad de México, mediante el análisis de su composición y funcionamiento estructural. El Fideicomiso, en su amplio estudio **La ciudad de México hoy. Bases para un diagnóstico**, publicado en el 2000, planteó que las actividades terciarias jugaban un papel importante en las fases sucesivas de expansión de la ciudad, colocándolas como factores determinantes, y en algunos casos dominantes, de la realidad urbana actual debido al proceso de desindustrialización iniciado en 1980 (Fideicomiso, 2000^a: 267).

Siguiendo esta línea, el Fideicomiso postuló que desde la década de los ochenta, y sobre todo en los años noventa, la metrópoli se estructura a partir de grandes ámbitos terciarios, configurados gracias a la integración de diversas formas físicas del comercio y los servicios. Estos ámbitos absorben y modifican la antigua estructura organizada a partir del centro y los subcentros urbanos. En este proceso se formaron *hitos, nodos y corredores urbanos* que estructuran a la ciudad. Esta postura, por lo tanto, plantea la disolución de la noción de centros y subcentros urbanos (Fideicomiso, 2000^a: 267).

⁵ He participado en diferentes momentos en las investigaciones que sustentan este planteamiento: en el Fideicomiso de Estudios Estratégicos sobre la Ciudad de México, y en 2007-2008 en la realización del trabajo de campo que permitió precisar el listado y caracterización de los corredores terciarios, integrado en el trabajo colectivo publicado ese año (Pradilla et al. 2008).

El estudio formula la idea de que la dinámica territorial terciaria en el Distrito Federal, incluye tres procesos que parten del centro histórico y se expanden en forma continua desde finales del siglo XIX: **1)** la tendencia a la integración de una macro zona terciaria a partir del perímetro urbano del siglo XIX, formada por ámbitos terciarios, nodos, hitos y corredores urbanos, localizados dispersa y fragmentariamente en la zona circunscrita por los corredores urbanos Circuito Interior, Río Churubusco y Anillo Periférico; **2)** el desarrollo de hitos y nodos terciarios sobre los principales ejes viales urbanos, en el ámbito exterior a la macro zona terciaria antes descrita; **3)** el crecimiento de seis grandes ejes urbanos terciarios que organizarían al conjunto de corredores urbanos terciarios (Fideicomiso, 2000^a: 268)

El Fideicomiso estableció como principales características de los nodos, los hitos y los corredores urbanos lo siguiente:

Nodos terciarios: Son áreas urbanas delimitadas, relativamente homogéneas, nodos territoriales de relaciones inmediatas, que se configuran con la confluencia, contigüidad y articulación de grandes elementos terciarios ubicados principalmente en los grandes ejes viales, en sus cruces o en los límites político-administrativos de dos delegaciones o municipios. Son núcleos de irradiación de procesos de cambio en las actividades urbanas aledañas, y de expulsión de la habitación. Generan problemas de saturación de estacionamientos y tráfico, alteración de imagen urbana, incremento de los usos de suelo. Estos nodos tienen especificidad solo cuando se forman fuera de los corredores urbanos o los ámbitos urbanos, ya que en ellos se disuelven como tales en estructuras más complejas.

Hitos urbanos terciarios: Son los soportes materiales de actividades terciarias que destacan en el contexto urbano, contribuyen a caracterizar un área urbana por su forma arquitectónica y, sobre todo, por su naturaleza inducen procesos de cambio en su entorno. Ellos contribuyen a elevar el precio del suelo, saturar la vialidad, causar déficit de estacionamiento y transformar la imagen urbana del entorno circundante. El desarrollo de los hitos terciarios se ha hecho intenso a lo largo de las últimas décadas; han impulsado o se han integrado a los ámbitos urbanos, los corredores terciarios o los nodos, acompañando su formación.

Corredores urbanos: Los corredores urbanos preexistentes han perdido su sentido de ser “franjas concentradoras de servicios y usos habitacionales” y se están convirtiendo en desarrollos heterogéneos con dominante de usos terciarios, que se forman a lo largo de ejes viales, con discontinuidades, a partir de la implantación de proyectos individuales a lo largo del tiempo, que se van combinando en forma compleja. Así, actúan como impulsores de la formación de conectores entre ámbitos terciarios a nivel metropolitano, o nodos e hitos urbanos (Fideicomiso, 2000^a: 270).

Este planteamiento, aún primario pues mantenía la existencia de distintos *ámbitos terciarios* de diferente importancia, a la manera de subcentros, esbozaba: a) la formación de los corredores urbanos terciarios y el papel que en ellos juegan los procesos de inducción impulsados por los hitos y nodos terciarios; b) la diferenciación de las escalas de influencia de éstos, entre metropolitanos, urbanos y locales; y c) la selección de un número significativo de corredores urbanos terciarios. Otro aspecto importante del trabajo del Fideicomiso, es la ubicación y descripción de los ámbitos terciarios, los hitos, los nodos, y los corredores terciarios, producto del trabajo empírico y factual.

Sin embargo, mantenía, como en el caso de Terrazas, la subordinación de estos corredores urbanos terciarios a la dominación del gran ámbito urbano terciario formado sobre las delegaciones Cuauhtémoc, Benito Juárez y Miguel Hidalgo, a partir de la expansión no simétrica del Centro Histórico, sobre todo hacia el poniente y el sur de su perímetro B.

Posteriormente, Pradilla y Pino (2002 y 2004) retomaron este planteamiento y lo desarrollaron, para llegar a la formulación de una nueva lógica de estructuración de la Zona Metropolitana del Valle de México, en las últimas tres décadas: la de la trama o *red de corredores urbanos terciarios*.

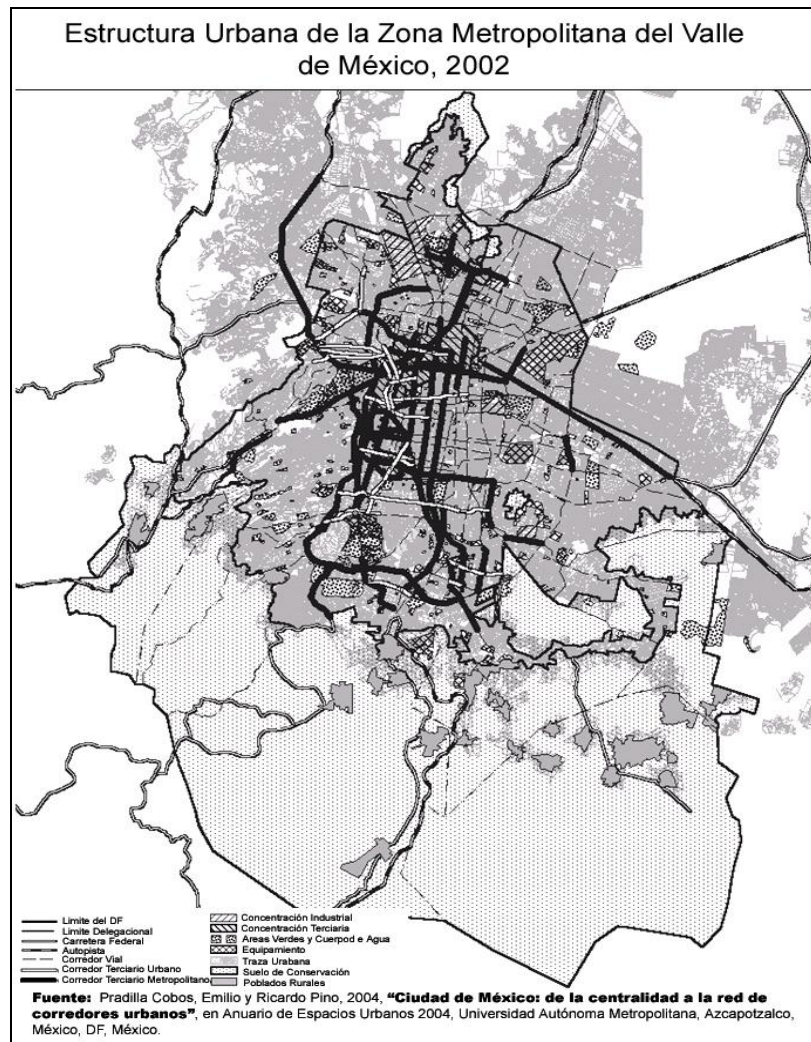
La reestructuración de la metrópoli a partir de esta red se debe fundamentalmente: a la expansión demográfica y física de la ciudad, el correlativo incremento de las distancias, el surgimiento de nuevas demandas de abasto de mercancías y servicios deslocalizadas del centro y, correlativamente de la oferta mercantil correspondiente, y la articulación de nuevas áreas de acción del capital inmobiliario y las políticas estatales modernizadoras; y a la terciarización de la economía urbana a partir de la imposición del patrón de acumulación neoliberal y la inserción del país en la globalización en curso. (Pradilla y Pino, [2002] 2004: 71). Los procesos económicos citados, desencadenaron la pérdida de dinamismo económico, la desindustrialización acompañada por una terciarización

polarizada y dominada por el sector informal, y el incremento del desempleo, que traerían consigo cambios en el uso de suelo y los inmuebles patrimoniales del centro histórico y otras áreas centrales. (Pradilla y Pino, 2004: 78)

Al igual que Aguilar y Terrazas, Pradilla y Pino planteaban que la ciudad pasó de un patrón territorial monocéntrico a uno policéntrico, pero a diferencia de los primeros, Pradilla y Pino establecían que ésta fase policéntrica fue una situación de transición⁶, y que hoy se estructura a partir de una red de corredores urbanos terciarios. Una diferencia sustancial con el planteamiento del Fideicomiso, es la afirmación de que el ámbito terciario de la antigua centralidad, así como los subcentros, ahora se reestructuran sobre sus propios corredores urbanos terciarios articulados a escala metropolitana.

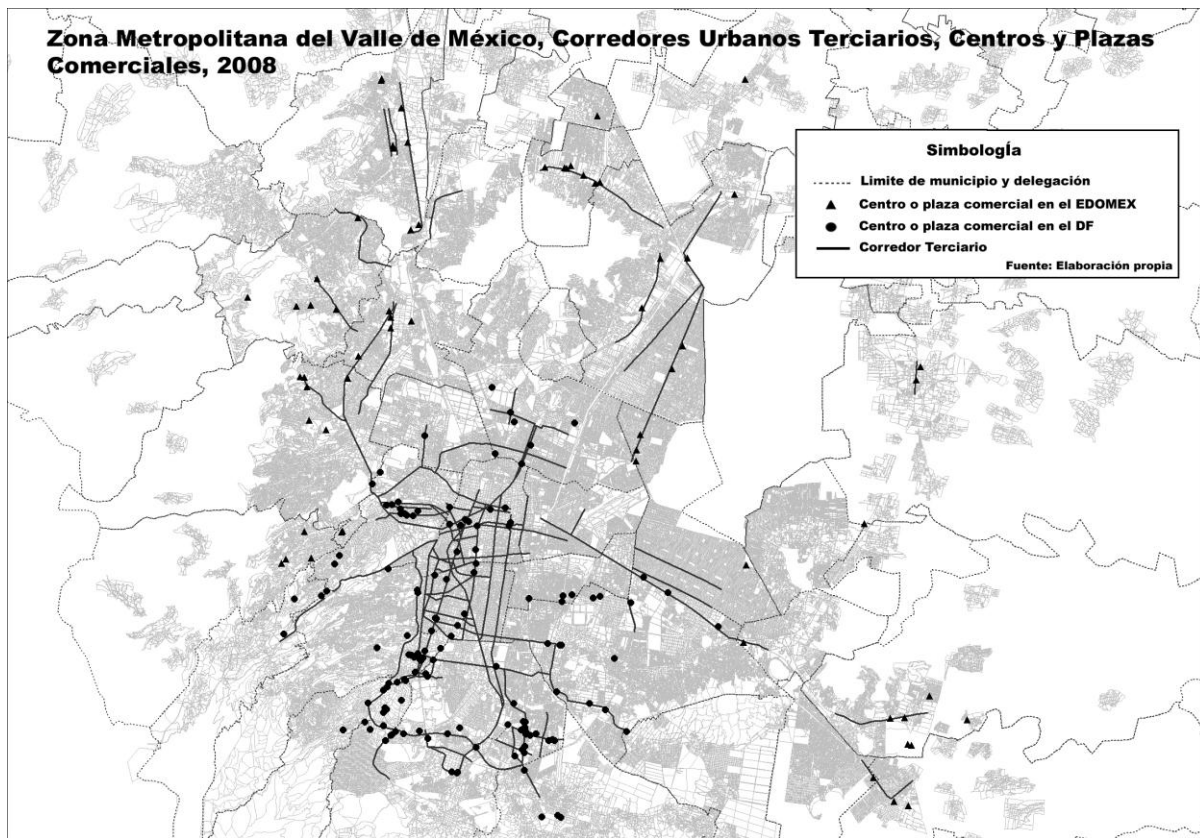
Pradilla y Pino plantean así la constitución de una nueva forma de estructuración de la ciudad, independiente de la dominación de la antigua centralidad, y en particular de su Centro Histórico paulatinamente marginalizado: la metrópoli se estructura como una gran red de corredores urbanos terciarios con una escala de influencia **metropolitana** (26 corredores), **urbana** (25 corredores) o **barrial - local**, con diferentes grados de consolidación y saturación, donde la densidad de la actividad terciaria y la intensidad de los flujos humanos y materiales varía; en muchos casos, los corredores son discontinuos, debido a elementos urbanos muy importantes como Ciudad Universitaria, o a zonas habitacionales aún no transformadas (Pradilla y Pino, [2002] 2004: 78).

⁶ A partir de la expansión urbana de fines del siglo XIX y principios del XX, pero sobretudo desde el crecimiento metropolitano acelerado luego de la 2ª Guerra Mundial, que implicó la integración de municipios y pueblos periféricos cada vez más alejados del centro histórico, los pequeños centros comerciales de los poblados jugaron este papel de subcentros, o se formaron otros para atender a la creciente población (Pradilla y Pino, [2002] 2004:75).



En la revisión que realizamos en 2007-2008, localizamos 72 corredores urbanos terciarios, con diferentes ámbitos de influencia territorial (metropolitana, urbana, barrial), diversos grados de consolidación e intensidad de construcción - densidad inmobiliaria (Pradilla et al. 2008: 50).

Esta nueva lógica de estructuración urbana absorbe, desplaza y reordena a la centralidad original, a los centros urbanos secundarios y a los ámbitos terciarios que jugaron un papel de elementos estructurantes de la fase anterior o de transición. Replantea también el lugar y la función del Centro Histórico de la ciudad (Pradilla, 2010)



Fuente: Pradilla et al. 2008

Esta caracterización de la actual lógica de estructuración metropolitana, en cuya elaboración he participado desde el 2000, me parece la más completa y adecuada para la inserción en ella del objeto particular de estudio, el Corredor Urbano Terciario de Paseo de la Reforma, el cual aparece en todos los textos analizados como uno de los corredores más importantes, por lo que será adoptada como enfoque general en la investigación.

Consideramos que aunque parecería que esta lógica de organización urbana se insinúa o avanza en diferentes ciudades del país, no le damos vigencia universal, ni siquiera para México, ya que es necesario analizar la estructura urbana en cada caso particular, sin hacer generalizaciones sin sustento. Si esta lógica apareciera en muchos y muy diversos centros urbanos, podríamos entonces, sólo entonces, empezar a considerarla como una lógica urbana general en la actualidad.

La naturaleza de los corredores urbanos terciarios

La caracterización de los **corredores urbanos terciarios** que asumo en esta tesis es la siguiente:

Un corredor urbano terciario es un agrupamiento o concentración lineal de inmuebles que soportan mayoritariamente actividades terciarias del sector privado y/o público, a lo largo de una vialidad – eje relativamente importante de flujos de vehículos, personas y mercancías.

El corredor supone, por tanto, la presencia de dos elementos diferenciados: los inmuebles ubicados a lo largo de la vía, pertenecientes al ámbito de uso y control privado –incluyendo a los del sector público– y regidos por su lógica; y los ámbitos de uso y control público –calles, plazas, jardines, etc.– que tienen una apropiación pública, donde domina la libre circulación de personas y vehículos con sus restricciones legales o reglamentarias. Lo fundamental del corredor se desarrolla en la relación entre el eje vial y los inmuebles de sus bordes, aunque pueden tener impacto sobre las calles que los intersecan, sobre todo en aquellos corredores que se desarrollaron sobre una zona preexistente más amplia de actividades terciarias.

Aunque el uso público de la vialidad suele estar subordinado al privado de los inmuebles, ya que sirve a sus interrelaciones, ésta soporta también funciones múltiples de comunicación entre sectores urbanos diversos y puede ser apropiado para actividades autónomas de la población o las autoridades, aún en conflicto con los intereses de los sectores privados dominantes.

En los inmuebles que forman el corredor se combinan múltiples actividades pertenecientes al sector terciario de la economía según la clasificación de actividades por grandes grupos económicos de las Cuentas Nacionales utilizada por INEGI en México: 6. *comercio, restaurantes y hoteles*; 7. *servicios de*

transporte, almacenaje y comunicaciones; 8. servicios financieros, seguros y bienes inmuebles; y 9. servicios comunales, sociales y personales, y sus respectivas ramas.

En particular, nos referimos a soportes materiales como centros y plazas comerciales, comercios individuales de todo tipo, bancos y servicios financieros, hotelería, restaurantes, lugares de entretenimiento público y privado, inmuebles para la cultura y el deporte, la educación y la salud, oficinas y lugares de gestión pública y privada, servicios especializados para la economía y para el consumo doméstico, centros de transporte y comunicaciones, etc.

La presencia minoritaria o subordinada de vivienda y, aún, industria, preexistente a la formación del corredor o de nueva construcción no inválida este carácter terciario, sobre todo cuando estas actividades se combinan con otras terciarias como ocurre en los edificios mixtos de comercio, vivienda, hotelería y/o oficinas públicas y privadas, actualmente en desarrollo.

En la ZMVM, los corredores terciarios pueden ser continuos, o presentar discontinuidades derivadas de la presencia de áreas institucionales o parques de gran dimensión, zonas de vivienda no transformadas o áreas sin desarrollar terciariamente; sin embargo, la presencia en algunos ámbitos de servicios públicos-privados de recreación y cultura –de índole terciaria– pueden dar continuidad al corredor. Los corredores presentan grados de consolidación e intensidad de construcción diversas (Reforma, Insurgentes Sur, o Canal de Miramontes) y sirven a diversos ámbitos o escalas urbanas: a toda la zona metropolitana, a ámbitos urbanos amplios o a escala exclusivamente local.

La intersección de dos o más corredores terciarios puede dar lugar a *nodos* de gran significación urbana por la intensidad de flujos materiales y/o por el papel que juegan en la estructura urbana, como es el caso de la intersección de Reforma e Insurgentes.

Cada corredor terciario tiene su propia identidad, su particularidad, determinada por los procesos históricos específicos de su formación, por las actividades que lo conforman, o por la combinación específica de sus determinaciones económico-sociales.

Los factores de la formación de los corredores urbanos terciarios.

La formación de la **red de corredores urbanos terciarios** ha sido un proceso histórico prolongado en el tiempo, discontinuo, resultante de la combinación de múltiples acciones de muy diferentes actores públicos y privados, determinado por complejos factores económicos, sociales, políticos e ideológicos. Desarrollaremos a nivel conceptual, siguiendo las ideas esbozadas por el Fideicomiso, Pradilla y Pino, y Pradilla et al., los factores determinantes de la constitución de la red y de su conversión en organizadora de la estructura de la metrópoli.

La dispersión poblacional

El crecimiento demográfico acelerado de la Zona Metropolitana del Valle de México, sobre todo desde los años cuarenta del siglo pasado, y el crecimiento físico respectivo, caracterizado por la baja altura de los inmuebles y la reducida densidad territorial de población, que empujaron a la metropolización (Unikel, 1976; Cruz, 2001: 105 y ss.; Pradilla y Sodi, 2006: 15), fueron aumentando las distancias entre los lugares de residencia de la población y las anteriores concentraciones de comercio y servicios –centro urbano y luego subcentros–, en las condiciones imperantes de déficit cuantitativo y cualitativo del transporte público, haciendo demasiado costoso en tiempo y dinero el desplazamiento hacia ellos, para adquirir lo necesario a la subsistencia inmediata o mediata.

Esta población dispersa actuó –y actúa hoy– como demanda localizada y mercado inductor de la instalación de empresas comerciales o de servicios al consumo, con frecuencia sucursales de grandes cadenas de supermercados y/o tiendas en

cadena nacionales o trasnacionales, sucursales bancarias y pequeños comercios, en localizaciones más cercanas a la vivienda de la población cuya necesidad no era atendida.

Puesto que el patrón de poblamiento disperso y de baja densidad, ahora mayormente ubicado en el Estado de México, no ha cambiado en la metrópoli, por el contrario, se intensificó en los años noventa a raíz del cambio de la política federal de vivienda y la acción de las inmobiliarias privadas en ese marco⁷ (Duhau, 2008), estos factores siguen actuando, induciendo el surgimiento de ejes periféricos de implantación de comercio y servicios. Al mismo tiempo, continúa la consolidación, en constante transformación, de los nodos o emplazamientos lineales de actividades terciarias, que responden al desplazamiento de oficinas de gestión antes ubicadas en la centralidad, con fines de modernización, o a la ampliación incesante de la división del trabajo comercial y de servicios.

El dominio del automóvil

El predominio del automóvil particular y el crecimiento incesante de su volumen, la opción de las políticas públicas por su apoyo, el déficit cuantitativo y cualitativo y la inadecuada organización operativa del transporte público, la conformación de una estructura urbana contraria al desplazamiento del peatón, la acción de las trasnacionales automotrices en el campo de los precios, el crédito y la publicidad, y la ideología individualista, han hecho de los flujos materiales sobre vialidades primarias, la forma dominante de desplazamiento de la población entre la vivienda, el trabajo, el comercio y los servicios públicos y privados (Márquez y Pradilla, 2007).

⁷ Tecamac, Ixtapaluca y otros municipios conurbados del Estado de México, donde se han construido decenas de miles de casas de "interés social", son ejemplos de esas implantaciones terciarias para atender la demanda.

Los grandes ejes de flujos de personas y mercancías, con mayores limitantes quizás en las vías confinadas deprimidas o elevadas, ofrecen accesibilidad directa, menor tiempo de desplazamiento, visibilidad de los establecimientos existentes y mayor velocidad en el tránsito. Por esto, las vialidades primarias se han convertido en los lugares idóneos para la localización de las oficinas de gestión, los comercios y servicios, desplazando al entramado de calles secundarias que conformaron en el pasado las áreas centrales comerciales y de oficinas de la ciudad. Por las mismas razones, estas centralidades se han reestructurado con base en la conformación de sus propios corredores urbanos terciarios.

Las ventajas de localización y aglomeración

Por las ventajas de localización derivadas de las facilidades de la vialidad, el transporte y la comunicación, tanto para los vendedores y prestadores de servicios y los empleados, como para los compradores, las implantaciones mercantiles ocurren sobre los ejes viales (metropolitanos, urbanos o locales) más importantes, dando lugar a la tendencia longitudinal de localización. La concentración lineal de establecimientos comerciales complementarios o competitivos, que da opciones al comprador o lo induce a mayores gastos en bienes o servicios no requeridos, da lugar a lo que conocemos como *economías de aglomeración* que benefician sobre todo a los vendedores y prestadores de servicios (Polèse, 1998: 83 y ss.).

La combinación de *ventajas de localización* y *ventajas de aglomeración* sobre los ejes viales principales, sobre todo con la multiplicación incesante del número de automóviles y el hábito de usarlos en la metrópoli, reproducen el impulso a la concentración longitudinal. Los cruces de vialidades cuya terciarización lateral aumenta, actúan como nodos motrices del impulso de la terciarización en ambos ejes longitudinales⁸. Estas tendencias actúan también en los ámbitos terciarios que

⁸ Por ejemplo, los cruces de Periférico Sur e Insurgentes sur, Periférico Sur y Altavista, Periférico Sur y San Jerónimo, Miramontes y Calzada del Hueso, Miguel Ángel de Quevedo y Universidad, entre otros.

conformaban la centralidad y los subcentros, induciendo su paulatina reorganización, ahora a partir de los más importantes ejes longitudinales que los conformaban⁹.

A partir, sobretudo, de los años ochenta, con la rápida liberación comercial y del ingreso de capitales extranjeros a México, estas implantaciones se multiplicaron bajo la forma de centros o plazas comerciales que al tiempo que operaban en función de *economías localizadas de escala y aglomeración*, transformadas en aumento de las ganancias de los empresarios, las generaban en su entorno, e inducían la implantación cercana de nuevas empresas comerciales que, en el esquema lineal antes señalado, inducían y atraían a nuevos negocios, actuando como hitos terciarios, capaces en ocasiones de convertirse en verdaderos nodos de crecimiento terciario¹⁰ (Pradilla et al. 2008).

Al igual que algunos de sus vectores (centros y plazas comerciales, grandes tiendas de departamentos), los corredores terciarios se desarrollaron inicialmente en áreas ocupadas por sectores de ingresos medios y altos; hoy día, lo hacen también en áreas ocupadas por población de bajos ingresos, por ejemplo en Iztapalapa y en municipios conurbados mayoritariamente pobres (Pradilla et al., 2008).

En muchos casos, estas implantaciones terciarias se llevan a cabo en las áreas laterales a vialidades, ya ocupadas con otros usos, por lo que tienen que realizarse mediante el cambio de usos del suelo, de vivienda o industria a oficinas, comercio y servicios, causando la expulsión de sus habitantes y el consiguiente despoblamiento de los corredores urbanos. Por la inadecuación de los inmuebles, es necesaria para los empresarios la adecuación-transformación o la nueva

⁹ Insurgentes Centro y Paseo de la Reforma, Presidente Mazaryk y Ejército Nacional en Polanco; Madero y 5 de Mayo en el Centro Histórico; Insurgentes y Revolución en San Ángel, entre otros.

¹⁰ Los centros comerciales Perisur y Cuicuilco, en el cruce Insurgentes Sur y Periférico, Plaza Coyoacán y Plaza Universidad a lo largo de Avenida Universidad, dos centros comerciales y un complejo de cines en Miramontes y Calzada del Hueso, para citar solo unos casos.

construcción de edificios, convirtiéndose estos procesos en verdaderos depredadores de los ambientes urbanos construidos anteriores, incluyendo lo patrimonial, como se puede observar en la Colonia Roma, a lo largo de Insurgentes o del Paseo de la Reforma.

La fragmentación económica y social del territorio urbano

La definición de la naturaleza, composición y ritmo de consolidación de un corredor urbano terciario depende de diversos factores como el sector social que se apropia predominantemente del fragmento específico del territorio urbano donde se implantan las nuevas actividades; la inserción del corredor en la estructura urbana ya dada y su relación con otros elementos de ella; la concentración o pulverización de la propiedad y el costo del suelo, que facilitan o dificultan su adquisición; la normatividad urbana existente y, dado el caso, la dificultad y el costo de su modificación; y la historia del ámbito o fragmento urbano, con todas sus connotaciones en las ideas y valores de los vecinos y los compradores y usuarios futuros.

Así, los elementos constitutivos de un corredor urbano terciario se diferenciarán en función de la combinación de estos factores, y en particular del nivel de ingreso y composición real del gasto de los diversos actores sociales que constituyen su demanda real, pero sin excluir la posibilidad de lograr este mismo efecto de fragmentación-segregación social mediante los propios recursos y capacidades de transformación de los ámbitos urbanos que tiene el capital, ni tampoco, el efecto contrario, de degradación de áreas terciarias por la pérdida de estas condiciones¹¹.

¹¹ Como ejemplos podríamos citar, en el primer caso, a Periférico Sur de Insurgentes hacia la Glorieta de Vaqueritos, o Revolución al norte de San Ángel; y en el segundo, los corredores del propio Centro Histórico, a pesar de las políticas públicas de revitalización.

La formación de rentas urbanas de localización

La implantación comercial, de oficinas y servicios a ras de tierra, y la generación de ventajas de localización y de aglomeración, aumentan por lo general la demanda de terrenos o inmuebles e incrementan lo que Jaramillo denomina la *renta diferencial de comercio* (Jaramillo, 1994: 155), y elevan los precios del suelo, los cuales introducen factores de diferenciación entre los capitales que pueden instalarse en determinado corredor. Igual ocurre con la segmentación social de los corredores, que eleva los costos del suelo en función directa al sector social que se apropia los corredores urbanos.

Así, el sector social de la demanda localizada, el costo del suelo y el tipo de comercio o servicio instalado diferencian socialmente a los corredores; al mismo tiempo, la implantación de actividades específicas en ellos puede modificar las tres primeras características. En este sentido, Pradilla (2010) señala que las nuevas inversiones del capital inmobiliario en los corredores terciarios dan lugar a la revalorización del suelo –la generación de nuevas rentas del suelo– que, por la conclusión del ciclo de recuperación del capital inmobiliario invertido anteriormente, se habían estancado.

La elevación de los precios del suelo, sumados a las ventajas de localización para el acceso automotriz, pueden imponer una mayor intensidad del uso del suelo, que llevaría a la implantación de actividades mucho más rentables en relación al suelo ocupado, o al aumento de la altura de los inmuebles, abriendo camino a la instalación de oficinas para la gestión empresarial o pública y los servicios especializados a la economía y al consumo.

La existencia, selectiva en términos de esfera económica y nivel de ingresos de los consumidores, de comercio y servicios, puede llevar, como ocurre en Santa Fe, Polanco y Reforma, a la implantación de vivienda para sectores sociales de muy altos ingresos. La iniciativa puede partir de la inversión inmobiliaria o comercial realizada

previamente, de intervenciones públicas relacionadas con ellas, y de la calidad de vida real o imaginaria alcanzada. Un ejemplo podría ser lo que ocurre hoy en el Centro Carso en Polanco, El perfil de los corredores terciarios puede cambiar así notoriamente.

La terciarización de la economía metropolitana

La terciarización de la economía metropolitana, desencadenada sobre todo desde la crisis de 1982 y simultánea a la desindustrialización (Pradilla y Márquez, 2005), ha jugado un papel esencial, estructural, en la constitución de los corredores terciarios y su conversión en dominantes y estructurantes de la metrópoli, pues es el sector terciario el que actúa como punta de lanza, impulsa el proceso y opera la transformación.

Esta terciarización ha tenido como vectores al capital monopólico trasnacional y nacional en el sector comercial –centros comerciales con cadenas de supermercados, de tiendas departamentales, de cafeterías y restaurantes, o la multiplicación de concesionarias automotrices, etc.–, de servicios bancarios, o de servicios especializados a la producción y al consumo. La libre entrada de capital extranjero abierta por las políticas neoliberales, ha traído al país y a la ZMVM a grandes capitales inmobiliarios que se han basado en la entrada de otros capitales como demandantes de área construida, atraídos al país sobre todo por el Tratado de Libre Comercio de América del Norte, creándose así una demanda de grandes corporativos y una oferta de inmuebles por el capital inmobiliario. Esta relación es clara en Paseo de la Reforma y el Desarrollo Santa Fe.

Las valoraciones de los ámbitos urbanos

La historia social y arquitectónica de la ciudad cuenta en el proceso de formación o reconfiguración de los corredores urbanos terciarios, pues carga de significados y representaciones a los ejes de flujos materiales y sus elementos adheridos en el tiempo. Ejemplos claros son el Paseo de la Reforma, con su carga histórica y

recreativa desde su construcción a fines del siglo XIX, o los ejes del Centro Histórico, para localizar hoteles de turismo y servicios gastronómicos, por sus nobles inmuebles coloniales y republicanos, aunque la conformación del corredor destruya estos elementos virtuales¹².

La normatividad y las políticas públicas

La normatividad urbana actúa generalmente como elemento de referencia y control de estos procesos, aunque su potencialidad reguladora esta limitada por multitud de prácticas de negociación legales, extra legales o por corrupción, que hacen que los resultados reales se parezcan poco a lo previsto por los planificadores iniciales.

En la otra cara, las políticas públicas de promoción y estímulo, actúan en el sentido de apoyar el desarrollo o densificación de los corredores urbanos terciarios, cuando se dan las condiciones fundamentales, sobre todo de rentabilidad económica, para su existencia. Tal es el caso de las políticas de transferencia de potencialidades, estímulos fiscales y administrativos, o realización de obras de infraestructura y embellecimiento, como las realizadas los últimos años en Paseo de la Reforma y los corredores del Centro Histórico, con resultados muy desiguales.

La privatización del territorio urbano

La terciarización comercial y de gestión, inducen el aumento más que proporcional del tráfico vehicular hacia y en los diversos componentes del corredor terciario. Tanto en los comercios como en los servicios, la arquitectura se estructura hacia adentro, dando las espaldas a la calle que se transforma en simple canal de

¹² Hoy, las nuevas torres de oficinas, hoteles y departamentos de lujo están destruyendo las salas de cine que en las décadas intermedias del siglo XX dieron vida a Paseo de la Reforma como eje recreativo y de convivencia.

circulación automotriz, negada al peatón. La violencia urbana imperante, da a esos espacios interiores la imagen, no siempre real, de control, vigilancia y seguridad personal, uno de cuyos componentes, socialmente condenable, es la segregación de las capas medias y altas ante la exclusión como usuarios de los sectores populares, aunque así se refuerza la fragmentación social que funciona como factor de rentabilidad de los corredores.

La calle, las plazas y otras áreas públicas van quedando muertas, como simples lugares para el tránsito vehicular, para los ambulantes que suministran los servicios a los trabajadores de muy bajos ingresos de los locales de lujo, y para algunos desprotegidos peatones, mientras la vida se hace dentro de los centros comerciales o los edificios, sin salir a la calle, muchas veces como efecto de aislamiento buscado por los mismos capitales inmobiliarios.

La multiplicidad de acciones individuales

Librada al juego del mercado de terrenos y de capitales, esta transformación de las laterales de las viejas o nuevas vialidades, no es inmediata; sigue procesos más o menos lentos de consolidación y saturación; la escala de su función (metropolitana, urbana o local) esta definida en gran medida por la combinación de factores como la importancia de la vialidad que soporta el corredor, la magnitud del capital invertido, la importancia del comercio o servicio instalado, el prestigio de que se rodea el corredor y la actividad misma en el imaginario colectivo, etc.

Como es evidente, en la conformación o reconfiguración de los corredores urbanos terciarios, que toma largo tiempo, es continuo, o se repite cuando cambian las estructuras socioeconómicas urbanas, participan múltiples actores: capital inmobiliario, diversas fracciones del capital en especial el comercial y financiero, los agentes estatales, y los compradores y usuarios del corredor. En este proceso, el capital inmobiliario es un gran actor, en muchos casos a costa de los intereses de los

antiguos residentes, amenazados por la transformación de sus entornos, por las presiones de los compradores de terrenos, y agobiados por los nuevos flujos vehiculares y las actividades nocturnas que acompañan el nuevo entorno.

Para muchos, entre los que se encuentran arquitectos y urbanistas, promotores inmobiliarios, políticos y gobernantes, este proceso destructivo de viejos entornos tiene la cara de *modernización*, necesaria o inevitable, basada en una arquitectura más o menos espectacular, en algunos casos de calidad y en otros simple *chatarra* desechable, que puebla los corredores actualmente en conformación.

Finalmente, tenemos que señalar que las determinaciones estructurales de la formación de los corredores terciarios son múltiples, desigualmente combinados según el lugar y el momento histórico, que en ella participan muy diferentes actores privados y públicos, que puede avanzar o detenerse o, aún, retroceder. Y si tuviéramos que establecer **un factor fundamental**, tendríamos que ir hasta la generalidad del signo, positivo o negativo, de la acumulación de capital en los sectores específicos involucrados, que establece la posibilidad de la obtención de ganancias para, aún, hacer posible la recuperación de las rentas del suelo de los propietarios.

El Paseo de la Reforma y la red de corredores terciarios

La red de corredores terciarios de la ZMVM, establecida siguiendo los criterios arriba señalados a mediados de 2008¹³, estaba formada por 25 corredores de escala urbana y 26 de escala metropolitana (Pradilla et al. 2008).

En ese conjunto, el Paseo de la Reforma ocupaba un lugar preeminente por su localización al borde norponiente del perímetro A-B del Centro Histórico, sirviéndole

¹³ El trabajo de campo sobre centros comerciales y corredores terciarios que se utilizó en ese artículo y en el plano que incluimos en él, concluyó en el primer trimestre del 2008, y permitió corregir y precisar el realizado en 2002, por Pradilla y Pino; posteriormente, no se ha actualizado.

de conexión a través del Bosque de Chapultepec –y sus actividades culturales y recreativas de escala nacional– con áreas ocupadas por sectores de altos ingresos en Polanco y Lomas de Chapultepec, y con el Proyecto Santa Fe y la autopista metropolitana a Toluca, y a través de Periférico Norte con la autopista a Querétaro; y por las transformaciones económicas y morfológicas en curso como resultado de la articulación de las políticas del gobierno local desde el 2000 –Bando 2, estímulos fiscales, inversión localizada en su remodelación–, y las masivas inversiones del capital bancario, hotelero e inmobiliario en la construcción de modernos inmuebles destinados a comercio, servicios, hotelería, oficinas y vivienda para sectores de altos ingresos, o su combinación en usos mixtos.

El resultado de la articulación de acciones entre el sector público y el privado ha sido, de una parte, un proceso aún no concluido de transformación urbana y, de otra, un escenario de incremento muy importante de las rentas del suelo, como componente básico del precio de los inmuebles obsoletos cuya demolición libera terreno para las nuevas construcciones, induciendo la verticalización y la alta densidad de construcción característica de la actual fase de modernización.

El corredor terciario Paseo de la Reforma fue delimitado en 2002 y 2008, entre Periférico y Puente de Alvarado. Al poniente de Periférico, el Paseo se transforma en un eje vial entre zonas de vivienda de altos ingresos. Se incluye el Paseo en el Bosque de Chapultepec, por la presencia de grandes inmuebles de actividades terciarias de recreación y cultura como el Palacio de Chapultepec, los museos de Antropología, Arte Moderno y Rufino Tamayo, el Auditorio Nacional, el Zoológico, y el Lago que atraen a grandes masas de usuarios. Al oriente de Puente de Alvarado, el Paseo vuelve a ser un eje vial entre áreas de vivienda de sectores medios y populares, sin una concentración significativa de actividades terciarias.

En la trama de corredores, Reforma se cruza y articula con otros **corredores metropolitanos** –Avenida Insurgentes, Circuito Interior, Boulevard Ávila Camacho

(Periférico)– y **corredores urbanos** –Puente de Alvarado y Avenida Hidalgo, Avenida Juárez, Eje 1 Poniente, Eje 2 Poniente, y Eje 3 Poniente–, dando lugar a **nodos urbanos** importantes desde el punto de vista de los flujos materiales –Periférico, Circuito Interior, Insurgentes, y Puente de Alvarado–, y de la vida urbana: Reforma-Av. Juárez, Reforma-Insurgentes-Monumento a Cuauhtémoc, Glorieta del Ángel de la Independencia, y Reforma-Chapultepec. Muchos **hitos urbanos** se han ido constituyendo sobre su trazo desde su formación como Paseo a finales del siglo XIX: Fuente de Petróleos, Auditorio Nacional, Museo de Antropología, Zoológico de Chapultepec, Castillo de Chapultepec, Monumento a los Niños Héroes, Torre de Luz del Bicentenario, Torre Mayor, Ángel de la Independencia, Monumento a la Diana Cazadora, la Bolsa de Valores, Monumento a Cuauhtémoc, Senado de la República, Lotería Nacional, Iglesia de San Hipólito, etc.

La combinación de estos vectores de diversa naturaleza (viales, económicos, históricos, culturales, territoriales), es la que le confiere a Paseo de la Reforma, su importancia en la actividad económica nacional y local, en la vida urbana cotidiana, magnificada por su constante uso para espectáculos y movilizaciones sociales, en la política urbana y en los imaginarios colectivos y, por tanto, justifica su análisis como corredor específico, y como laboratorio teórico-metodológico.

Capítulo II

El proceso histórico de formación del Paseo de la Reforma: del Imperio al fin de la Revolución Mexicana

La propuesta de creación del Paseo de la Reforma y su primera etapa de construcción ocurrieron en un período crucial de la historia de la nación mexicana, que tuvo como sus grandes actores al Emperador europeo Maximiliano, a quien se debió el planteamiento inicial; al Presidente liberal Benito Juárez, luego de la derrota del Imperio y la restauración de la República; y a Porfirio Díaz, quien en su largo mandato construyó lo fundamental de la vía, y al mismo tiempo, generó gran parte de las contradicciones sociales que llevarían al estallido de la Revolución Mexicana.

El Paseo surgió también en el momento en que la aletargada ciudad colonial inició nuevamente su expansión física y demográfica, luego de la Independencia y las primeras y convulsionadas décadas de existencia de la nación. La evolución del Paseo jugó un papel dialéctico en este proceso, al impulsar y guiar la expansión física de la ciudad hacia el poniente, y responder a este crecimiento.

Desde su origen, el paseo fue el resultado de las acciones del poder político, en sus inicios el Federal; y uno de los ejes de aglomeración del poder económico, primero de sus residencias y lugares de entretenimiento, y luego de sus lugares de gestión. Desde entonces, y hasta ahora, ha conservado su simbolismo como eje del poder, aunque será también utilizado por la oposición política y social como ámbito de expresión de sus reivindicaciones.

Luego de la revolución, el paseo siguió la ruta de transformación que le fueron trazando los procesos económicos, políticos y culturales de la nación y de su ciudad capital. En este proceso se encuentran muchas claves genéticas de su realidad actual, lo que justifica que nos detengamos en su descripción y análisis.

1. Antecedentes: la ciudad de México a finales del siglo XVIII

A finales del siglo XVIII, la ciudad de México se destacaba por la trama ortogonal de sus calles, resultado de la fusión del trazo prehispánico, que condicionó la estructura original de la ciudad española, con la lógica urbanística del damero español introducido por las Leyes de Indias (Lombardo, 1987^a: 61). A pesar de que Tenochtitlán fue destruida por los españoles una vez que éstos conquistaron al Imperio Mexica en 1521, se conservó la traza indígena que constaba de cuatro calzadas orientadas hacia los cuatro puntos cardinales.



Plano General de la ciudad de México, levantado por el Teniente Coronel Don Diego García Conde en 1793 y grabado en 1807

Fuente: Lombardo, Sonia, 1996, *Atlas histórico de la ciudad de México*, Instituto Nacional de Antropología e Historia, México, DF., México, pp. 341

El plano levantado por Don Diego García Conde en 1793 muestra detalladamente un núcleo central formado en torno a la Plaza Mayor, con manzanas rectangulares, mientras que en la periferia se observan asentamientos dispersos,

sobre todo al noroeste de la ciudad (Belén, Calvario, Santiago, Garita de Santiago), y al noreste: la Garita de Peralvillo, Concepción y Tepito.

La dispersión de los asentamientos en la periferia se explica porque la Corona y los españoles ocupaban la parte de la traza con las calles orientadas conforme a los puntos cardinales; y alrededor de ésta se localizaban los barrios indígenas en un área sin orden, y sin apoyo económico para la construcción de calles y la dotación de servicios públicos, originando este crecimiento disperso (Morales, 1978: 189 y Lombardo, 1987^a: 61).

Según Lombardo:

La Plaza Mayor era el núcleo de la vida cívica. Lugar donde la figura principal era el monarca, esto hacía que las obras públicas partieran de la Plaza Mayor hacia la periferia y que el valor de la tierra se privilegiara por la concentración de los principales comercios, la ubicación de las casas más costosas y la ocupación de éstas por las personas más adineradas y especialmente españolas.

Rodeaban a este centro, a manera de anillo, los comercios de segunda y tercera clase, tales como tiendas y vinaterías; en esta zona residían principalmente artesanos y profesionales, cuya composición étnica era mestiza.

Finalmente en el círculo periférico estaban los terrenos más despreciados con menos servicios. Aquí predominaban las castas y los indios. En cuanto a los comercios que se distribuían en esta área, había estanquillos y misceláneas modestas (Lombardo, 1987^a: 61).

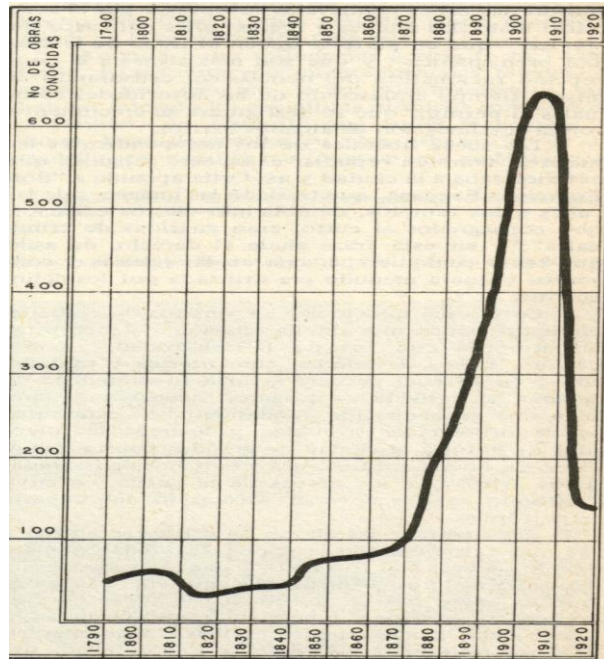
Al poniente de la ciudad, a las afueras, se localizaban la Alameda, el Paseo de Bucareli y el Paseo de la Azanza, cuyo principal objetivo, como su nombre lo indica, era proporcionar recreo, esparcimiento y descanso, a la manera de los jardines y paseos arbolados de Europa.

El Paseo de Bucareli se creó durante el gobierno del Virrey Antonio María de Bucareli, y se estrenó en 1775. Este paseo limitó a la ciudad por el poniente. Su trazo rompió con la trama reticular orientada de norte a sur y de este a oeste, que había prevalecido hasta entonces. Posteriormente se formó el Paseo de Azanza, el cual constituía la

prolongación de Bucareli en dirección hacia el sureste (Fernández Christlieb, 2000: 80); su creación fomentó el crecimiento de la ciudad hacia el suroeste de la urbe.

A principios del siglo XIX, la ciudad contaba con un poco más de 114 mil habitantes; en 1824, la superficie urbana era de 378 hectáreas. (Espinosa López, 1991: 82). En los primeros 60 años del siglo, esta población sólo aumentó hasta 200 mil habitantes, mostrando un notorio aletargamiento demográfico y edilicio (Lombardo, 1978: 183).

Gráfica de las construcciones en el siglo XIX, según Israel Katzman



Fuente: Lombardo, Sonia, 1978, "Ideas y proyectos urbanísticos de la ciudad de México, 1788-1850", en Moreno Toscano, Alejandra (coord.), 1978, **Ciudad de México. Ensayo de construcción de una historia. Seminario de Historia Urbana**, Instituto Nacional de Antropología e Historia, México, DF., México, pp. 183.

Según Morales (1987: 64), la etapa 1958-1863, previa a la instauración del Imperio y la creación del Paseo de la Reforma, se caracterizó por un desarrollo lento de las colonias debido a que no había una demanda real de vivienda, pues la población creció poco y ocupó los lotes del centro que habían quedado libres al llevarse a cabo la

desamortización y nacionalización de los bienes eclesiásticos y la fragmentación de los conventos con las reformas decretadas por los gobiernos liberales, y también debido a que aun se trataba de un periodo de estancamiento.

Pero las leyes de desamortización y nacionalización de los bienes de comunidades dinamizaron el mercado de tierras al privatizar la propiedad monopolizada por la iglesia. Posteriormente, la creación del Paseo de la Reforma, impulsó el fraccionamiento y venta de los terrenos aledaños, generando un cambio sustantivo en la estructura urbana, al modificar la estructura original de la ciudad española, y actuar como uno de los ejes organizadores de la expansión urbana al poniente de la ciudad. Los dos procesos fundamentaron el auge constructivo que señala Katzman a partir de 1870.

2. Creación, ampliación y transformaciones del Paseo de la Reforma en la segunda mitad del siglo XIX.

El Paseo de la Reforma fue producto de las circunstancias históricas -económicas, políticas y culturales- de la segunda mitad del siglo XIX, en las cuales tuvo un papel crucial la relación con Europa.

Maximiliano y el trazo de una calzada rectilínea

Tras tres años de guerra civil, que llegó a su fin en 1861 con la victoria liberal, Benito Juárez asumió la Presidencia. Pero la guerra dejó al gobierno de Juárez con cargas económicas significativas, por lo que en julio de ese año, se vio en la necesidad de declarar dos años de moratoria para las deudas extranjeras de México. (Kandel, 1990: 324). Esta declaratoria detonó una nueva intervención extranjera. En la invasión europea a México participarían Inglaterra, España y Francia; sin embargo, Inglaterra y España se retiraron; Francia, por el contrario, se dispuso a invadir en diciembre de 1861.

En 1863, los franceses ocuparon la capital y Juárez tuvo que abandonarla; un año después, en 1864, el Archiduque Fernando Maximiliano de Austria ocupó el trono del segundo Imperio Mexicano. Maximiliano y Carlota se establecieron en el Palacio Nacional. Sin embargo, el archiduque eligió como lugar de residencia el Palacio de Chapultepec, asentado en las afueras de la ciudad, y dotado de importancia histórica.

La ubicación del Cerro de Chapultepec y el agua de manantial que allí brotaba habían permitido a los aztecas crear un sitio de descanso para su emperador, otorgándole un sentido de lugar sagrado. Al consumarse la conquista española en las primeras décadas del siglo XV, Chapultepec no perdió importancia. El palacio construido por Nezahualcóyotl fue destruido por órdenes del Virrey Bernardo de Gálvez, para dar lugar en 1785, a la edificación de una mansión de descanso para los Virreyes de la Nueva España, que posteriormente serviría, mediante unas adecuaciones arquitectónicas, como residencia de la pareja imperial (Gómez, 1994: 13).

Debido a la distancia que Maximiliano tenía que recorrer diariamente para llegar desde el Castillo hasta el Palacio, ideó trazar un camino rectilíneo que uniera ambos puntos.

Fernández Christlieb describe este recorrido:

A partir de su mudanza a Chapultepec, Maximiliano recorrió diariamente en su carruaje la distancia que lo separaba del Zócalo por la actual Avenida Chapultepec siguiendo el acueducto, para doblar a la izquierda sobre Paseo de Bucareli. Una vez en Bucareli, enfilaba pasando las glorietas hasta llegar al Caballito de Tolsá, tras lo cual daba vuelta a la derecha para tomar el citado eje de las hoy llamadas Avenida Juárez y calle Madero, llegando directamente a la puerta del Palacio. (Fernández, 2000: 101).

Cuando Maximiliano llegó a México, trajo consigo la influencia del urbanismo de Eugene Georges Haussmann en su idea de crear una ciudad imperial. Esta visión se plasmó en sus proyectos urbanísticos. El plan de Maximiliano de unir al Castillo

de Chapultepec con la Plaza Mayor de la ciudad no se limitaba a la creación de una gran calzada: planeaba crear un bulevar exterior, para lo que retomó la idea de Hausmann y del plan desarrollado en Viena durante el reinado de su hermano Francisco José mediante el cual, la ciudad medieval de Viena había perdido su antigua muralla convertida en un bulevar externo, alrededor del cual se edificaron museos, teatros y oficinas públicas.

Esta idea se plasmó en un documento denominado: *Apuntes Ciudad de México* y en un plano fechado en 1866, en el cual se marcaban una serie de acciones a realizar en la ciudad: la creación de nuevos bulevares, plazas y glorietas que formarían parte del proyecto imperial.

Entre estas acciones destacaba la idea del Emperador de crear un bulevar exterior de la ciudad, el cual iniciaría en la entrada principal de la Catedral y se prolongaría en línea recta hacia el exterior de la ciudad, hasta llegar a la Calzada de Chapultepec, conocida posteriormente como Calzada del Emperador; para ello se suprimiría parte de la Avenida Plateros, hoy 5 de mayo, y se eliminaría parte considerable de los Jardines de la Alameda. En el punto que formarían la Nueva Plateros y la Calzada del Emperador, se colocaría El Caballito, generando una plaza alrededor de la cual se construirían diversos edificios, entre los que destacaban un circo y una plaza de toros.

Así mismo, se planteaba trazar el camino que generaría la calzada de Chapultepec, para que en el futuro se asentaran a lo largo de la calzada edificios de utilidad pública. El boulevard exterior continuaría hacia el este hasta llegar a la altura de lo que hoy conocemos como 20 de noviembre y seguiría al sur hasta encontrar la Plaza Mayor y cerrar el perímetro. (Acevedo, 1995, 138).



Plano General de la ciudad de México, 1866, Anónimo.

Fuente: Instituto Nacional de Bellas Artes, 1995, Testimonios artísticos de un episodio fugaz (1864-1867), INBA, México, DF, México.

Sin embargo, gran parte de las obras plasmadas en dicho documento, no fueron desarrolladas. Se iniciaron los trabajos para crear la calzada monumental que uniría el centro y la periferia del poniente de la ciudad; la nueva calzada comenzaría en la glorieta del Paseo de Bucareli ocupada desde 1852 por la estatua ecuestre del Rey Carlos IV, esculpida por Tolsá y conocida coloquialmente como El Caballito¹⁴, y terminaría en el Castillo de Chapultepec, residencia del Emperador. Para ello, retomaron el modelo neoclásico de los majestuosos bulevares creados por Eugene Georges Haussmann, que contribuyeron a la transformación de la ciudad de París, en la más moderna del mundo.

¹⁴ Esta estatua permaneció en este lugar hasta 1979, año en que fue trasladada a su sitio actual en la Plaza Manuel Tolsá.

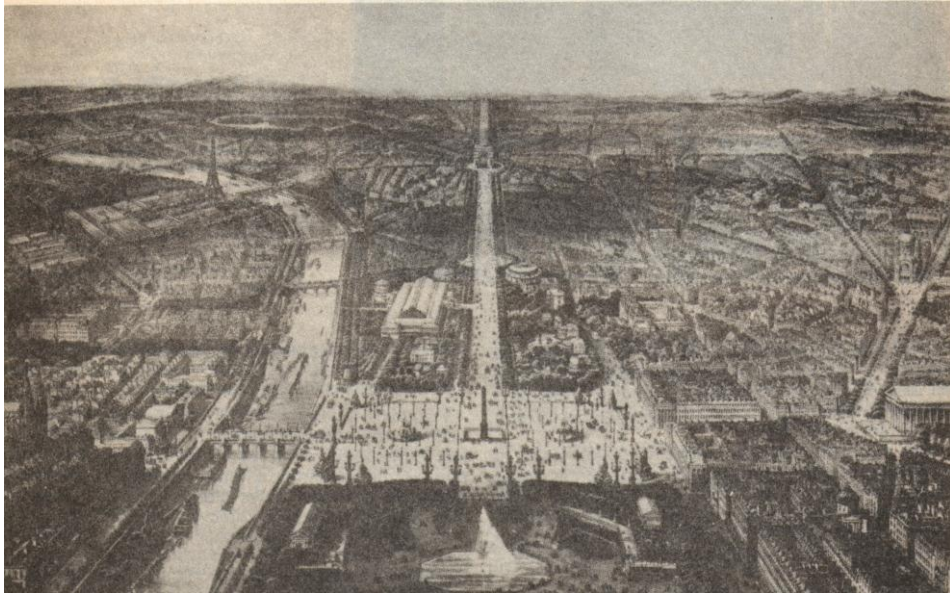
Hay que recordar que antes de la realización del proyecto de Haussmann, en París predominaban las viviendas insalubres, y el tortuoso trazado de las calles medievales las cuales eran usadas por los sectores populares para construir barricadas en sus revueltas contra la explotación capitalista y el poder autoritario, por lo que era necesaria, según los gobernantes, la creación de nuevas estructuras urbanas funcionales.

Al asumir el poder, Napoleón III (1851), influenciado por los teóricos urbanistas socialistas utópicos –Saint Simon, Considéran y Cabet– que incluían la idea de las *ciudades obreras*, el trazo de la calle recta, la ciudad sacrificada en pro de la circulación, la apología de los espacios verdes y las demoliciones en nombre de la higiene y el orden, encargó a Haussmann la transformación del centro de París; (Ragon, [1971] 1979: 70).

La Ley de Expropiación y la Ley contra Viviendas Insalubres de 1850, le permitieron a Haussmann realizar una reforma urbana, que más tarde se convertirá en un modelo a seguir en diferentes puntos del mundo.

El proyecto de transformación de París aplicado por Haussmann, además de orientarse al embellecimiento de la ciudad, era considerado como un plan militar, para establecer el orden público y facilitar la intervención del ejército en caso de revueltas. Se demolieron viejos barrios y en su lugar se construyeron grandes avenidas rectilíneas, extensos jardines, amplios bulevares escoltados por caminos arbolados, con motivos escultóricos, y se homogeneizaron las fachadas y las alturas de los edificios.

Haussmann trazó ciento sesenta y cinco kilómetros de vías públicas, entre ellas bulevares Sebastopol, du Temple, Malesherbes, Voltaire, Avenue de l'Opera, Avenue de Bois, la terminación de la Rue de Rivoli, etc. También promovió grandes inversiones inmobiliarias sobre estas vías, dotando a los terrenos próximos de un valor que antes no poseían. (Ragon, [1971] 1979: 80).



Vista aérea de la avenida de los Campos Elíseos, Paris 1889

Fuente: Benévolo, Leonardo, [s/f], "Curso de diseño" en *Arquitectura - Autogobierno*, enero-febrero 1977, Escuela Nacional de Arquitectura-autogobierno, UNAM, México, DF., México, pp. 37.

Con esta influencia, Maximiliano encargó el trazo de la futura calzada al arquitecto mexicano Ramón Agea y al ingeniero austriaco de apellido Bolland (Jiménez, 1994). Para iniciar su construcción, fue necesario adquirir los terrenos por donde se realizaría la calzada.

En 1539, estos terrenos eran parte del lago que rodeaba a la ciudad por el poniente; después de su desecación, se les denominó *Ejidos de Chapultepec*, siendo dedicados en un principio al pastoreo, como tiraderos de basura y como reserva para el crecimiento de la ciudad. La delimitación de los terrenos mediante zanjas, ocasionó que la población los denominara de diversas formas: Ejido del Calvario, Ejido o Potrero de Velásquez, Potrero de la Horca, Potrero del Ahuehuate, entre otros. (Martínez de la Macorra, 1994: 58).

En 1813, el ejido fue dividido en varias parcelas que fueron vendidas o arrendadas, denominándose Ejidos de Verónica y de la Horca. Éstos, con el paso del tiempo, fueron enajenados de diversa manera; finalmente, en 1865,

Maximiliano adquirió de Don Francisco Somera la extensión necesaria para realizar el trazo de la calzada.

El Emperador, como parte de su idea de crear un bulevar imperial, pensaba incluir en su proyecto la construcción de edificios públicos a lo largo de la calzada. Con este objetivo, se pretendía:

Arreglar los terrenos a 200 metros de cada lado, desde el caballo de bronce hasta Chapultepec, plantar árboles y trazar caminos de manera que se pueda en los años venideros poner a la derecha y a la izquierda de la calzada 20 grandes edificios de utilidad pública, cortando de las plantaciones para cada de este edificio su jardín y antepelaza respectiva. Toda la calzada debe tener cuatro hileras de árboles, bancos de hierro, fuentes con sus respectivos irrigatorios para poder regar toda la calzada. (Arciniega, 1994: 54)

La calzada debería medir 18 metros de ancho y 9 metros cada una de las banquetas laterales. El trazo alcanzó los 3,435 metros de longitud. El proyecto incluía la creación de una glorieta ubicada a la mitad del nuevo paseo, dónde se colocaría un monumento a Cristóbal Colón, cuya estatua sería obsequiada por Leopoldo I, Rey de Bélgica.



Calzada del Emperador, 1880

Fuente: Universidad Iberoamericana, 2003, La capital de México, 1876-1900: álbum, Universidad Iberoamericana, México, DF, México. pp. 26

Para 1866, se habían concluido sólo algunos tramos de la denominada Calzada del Emperador. Ese mismo año se dio a conocer un reglamento que establecía el uso de la nueva calzada. En él se prohibía:

El paso de carros de cualquier clase por la nueva calzada; se establecía que en los paseos donde existieran contracalzadas, éstas, estarían destinadas al paso exclusivo de personas a pie, sin que por ellas pudieran transitar caballos, ni ningún animal; así mismo, se prohibía el paso por la calzada de entierros, reuniones de música, procesiones, sin el consentimiento del emperador. Pasar por alto estas disposiciones se castigaría con una multa. (Gómez, 1994^a: 36)

El proyecto de Maximiliano de edificar un gran paseo al estilo de Haussmann, quedó inconcluso y sin embellecimiento alguno, debido a la caída del imperio en 1867, el fusilamiento de Maximiliano y el retorno de Juárez al poder, después de luchar cuatro años contra la intervención y el Imperio.



Plano de la ciudad de México, levantado por Luis Espinosa y otros en 1867

Fuente: Lombardo, Sonia, 1996, **Atlas histórico de la ciudad de México**, Instituto Nacional de Antropología e Historia, México, DF., México, pp. 384

Según muestra el plano levantado por Luis Espinosa y otros en 1867, la ciudad no registró una gran expansión durante el Imperio. Las excepciones son que al noroeste se puede apreciar el trazo de la colonia Guerrero y la colonia Santa María, ésta última fundada en 1861; y el trazo de la colonia de los arquitectos, proyectada en 1859 y limitada por el Paseo de Bucareli.

En este plano se aprecia también, al poniente de la ciudad, la traza de la Calzada del Emperador, la cual inicia en el Paseo de Bucareli y une transversalmente este punto con el Castillo de Chapultepec.

El gobierno de Juárez y la Calzada Degollado

La situación económica y social después de las prolongadas luchas por el triunfo de la República hizo que Benito Juárez centrara su interés en la reorganización de la situación económica del país. En este periodo, no se prosiguió con el desarrollo del Paseo; sin embargo se expidieron decretos importantes, que posteriormente serían aprovechados por los propietarios de tierras urbanizables. Entre estos decretos destacan:

Mediante decreto del 13 de marzo de 1861, se exceptuaba a los colonos extranjeros del pago de contribuciones durante cinco años y se les eximía del pago de derechos de importación de insumos para la formación y funcionamiento de las colonias. El 6 de febrero de 1861 se eliminó el derecho de traslado de dominio y se les dieron facultades a los propietarios de las fincas rústicas y urbanas para subdividirlas con su parte proporcional de gravamen hipotecario, favoreciendo a aquellos fraccionamientos de mexicanos que incorporaran extranjeros entre su población, favoreciendo con ello, la apertura, a inversionistas extranjeros. (Jiménez, 1993: 11)

Específicamente para el Paseo de la Reforma, por órdenes del Presidente Juárez, el 19 de febrero de 1872 se invalidó el carácter exclusivo que había adquirido la vía

durante el imperio de Maximiliano, convirtiéndose en paseo público. Durante el Gobierno de Benito Juárez, el Paseo del Emperador adoptó el nombre de Calzada Degollado, en honor al General José Santos Degollado.

El nacimiento del *Paseo de la Reforma*

Después de la muerte de Juárez en 1872, asumió la presidencia Sebastián Lerdo de Tejada, quien estableció mediante decreto de 1872 el renombramiento de la calzada, denominándola **Paseo de la Reforma**, en honor al triunfo de los liberales y a la promulgación de las leyes de Reforma, implementadas durante la presidencia de Benito Juárez.

En este mismo año, Lerdo de Tejada decretó que el Castillo de Chapultepec funcionara como residencia oficial; y durante su periodo presidencial se iniciaron las primeras obras de diseño y urbanización del Paseo.

Lerdo de Tejada pondría en marcha, sobre la calzada Degollado, las promesas de embellecimiento como en ningún otro lugar de la ciudad, dejando de lado las mezquinas prácticas de ornato y los discretos mobiliarios decorativos, para colmarla de tal cantidad de gracias vegetales y escultóricas, que llegaría a ofrecer un ambiente hechizo, favorable a los mayores extravíos artísticos y arquitectónicos. (Ulloa del Río, 1997: 39).

En 1873, el Paseo fue ampliado, alcanzando una anchura de 25 metros en la parte central y 10 m en cada una de las banquetas laterales. Se le añadieron dos franjas a ambos lados para darle más amplitud, se sembraron hileras de fresnos y sauces a lo largo de ellas, y se colocaron las primeras bancas, de tal manera que en el centro se formará un andador. Así mismo, se proyectaron cuatro glorietas más, aparte de la que dejó inconclusa Maximiliano, de 110 metros de diámetro. (Martínez de la Macorra, 1994: 160)

El triunfo de la República en las guerras de intervención extranjera acentuó el nacionalismo del país, que se expresaba a través de la creación de esculturas

conmemorativas con fuertes símbolos de identidad. Por ello, durante el mandato de Lerdo de Tejada se materializó el proyecto de realizar el primer monumento, después del Caballito de Tolsa, que engalanaría el Paseo de la Reforma: el monumento a Cristóbal Colón. La escultura fue patrocinada por Antonio Escandón, importante empresario de la época, para que fuera localizada, según propuesta del empresario, en la rotonda de Buenavista. En 1874, el escultor francés Charles Henri Joseph Cordier, empezó a esculpirla en bronce.

Tres años después, durante el gobierno de Porfirio Díaz (1877), fue inaugurado el monumento, colocándose en la primera glorieta del Paseo de la Reforma, en el lugar donde se localiza actualmente.



Monumento a Cristóbal Colón

Fuente: CNMV-CONACULTA-INAH-MEX 1599-032

El esplendor del Paseo de la Reforma durante el Porfiriato

Durante el periodo 1858-1910, la expansión demográfica y física de la ciudad de México fue muy notable: en solo 52 años, su área, que en 1858 era de 8.5 km², se

amplió 4.7 veces y ocupó en 1910 una superficie de 40.5 km²; y su población aumentó de 200,000 a 720,753 habitantes (Morales, 1978: 190).

Este notable crecimiento ocurrió fundamentalmente durante el Porfiriato (1876-1911), etapa en la cual el Paseo de la Reforma, se convirtió en la avenida más representativa y simbólica de la ciudad de México.

La modernización porfirista

Mediante el autoritarismo, Porfirio Díaz logró establecer la paz social y la estabilidad política en México, indispensables para impulsar el desarrollo económico capitalista, para lo cual aplicó un proyecto de desarrollo en el cual se privilegiaba fundamentalmente a la inversión extranjera, ampliamente favorecida en la construcción y operación de los ferrocarriles, la generación de energía eléctrica, la explotación petrolera y la propiedad territorial. En el campo, permitió la expropiación masiva de la propiedad comunal y la pequeña propiedad privada, y se impusieron duras condiciones de explotación y opresión en las haciendas y las minas.

Díaz puso especial énfasis en la construcción de infraestructura en México: durante su régimen se construyeron 19,280 kilómetros de vías férreas, se comunicó al país mediante una red telegráfica y se introdujo la red de energía eléctrica, iniciando en 1879 con la instalación de una planta en una fabrica textil, y en 1888 una hidroeléctrica sobre el Río Atoyac, cerca de la ciudad de Puebla. (Garza, 2003: 23).

Estas inversiones le permitieron a la ciudad de México contar con el financiamiento necesario para iniciar la construcción de la infraestructura de una ciudad “moderna”, a la manera de las urbes europeas, que debía satisfacer las necesidades de la oligarquía local, y garantizar con su imagen la atracción del capital extranjero, para lo cual fue necesario destinar significativas sumas al

arreglo de las calzadas y paseos, promoviendo la realización de lujosas obras arquitectónicas y monumentos (Gayón, 1987: 72).

En estas condiciones, se produjo un boom de la construcción de edificios urbanas, que se inició en 1870 y duró tres décadas, hasta los albores de la revolución, cuando cayó abruptamente.

Durante el Porfiriato, la lotificación de terrenos, la construcción de inmuebles y obras públicas fueron realizadas por miembros de la elite cercanos al círculo de Porfirio Díaz, quienes en su mayoría ocupaban importantes puestos de gobierno y al mismo tiempo se integraban a las actividades bancarias, inmobiliarias y urbanizadoras de la ciudad de México. (Jiménez, 1993: 11)

Esta posición les permitía obtener terrenos agrícolas bien localizados, para fraccionarlos y posteriormente iniciar su proceso de urbanización, introduciendo en ellos redes de servicio público. El desarrollo urbano terminó convertido en un negocio territorial apoyado por la venta de terrenos y la concesión a compañías extranjeras.

Durante este periodo, no existía un modelo de planeación, aunque los esfuerzos urbanizadores se basaban en la organización de las ciudades europeas, específicamente en la aplicación del proyecto de Haussmann, promoviendo el trazo de nuevas y amplias calles y edificaciones que modificaban el perfil urbano.

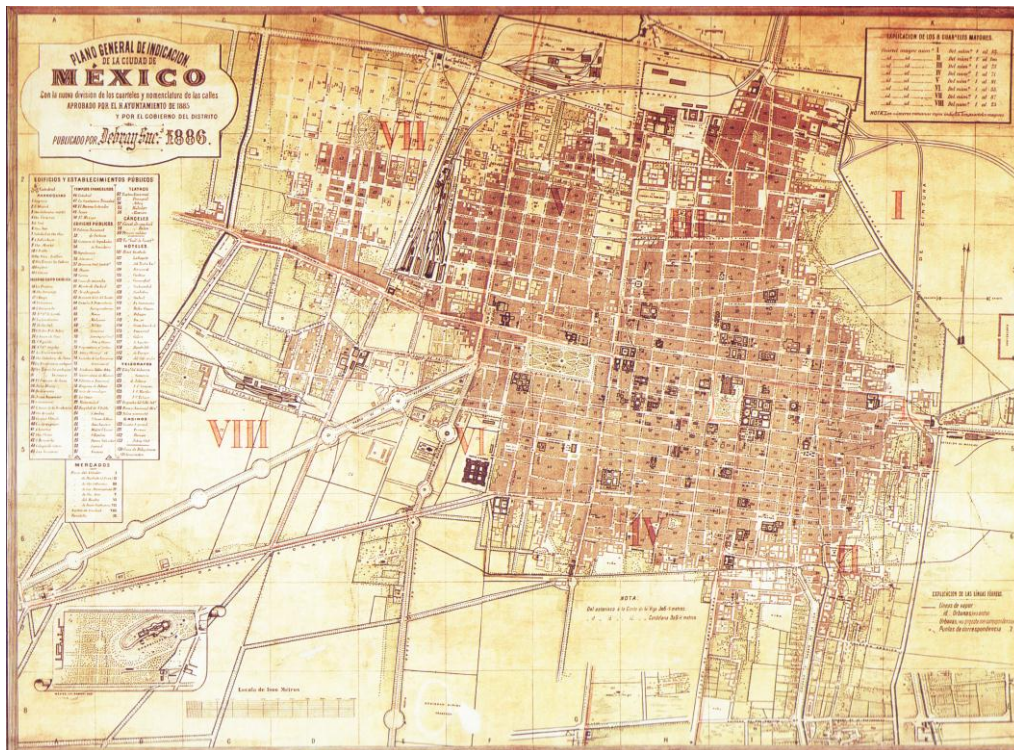
Las propuestas eran fruto de la intuición, buscaban mejorar el entorno urbano sin tener sustento en un conjunto de ideas claras sobre un proyecto integral de planeación como había ocurrido en las ciudades europeas, modelo de desarrollo urbano a finales del siglo XIX, en Paris. (Barbosa, 2008: 38).

De esta forma, se inició el desarrollo de la ciudad hacia el poniente, siendo los fraccionadores de elite los responsables de la urbanización, carente de un proyecto integral.

El crecimiento y consolidación del Paseo de la Reforma

El *Plano General de Indicación de la ciudad de México* de 1886, establecía como límites: al norte, el Ferrocarril de cintura; al este, la Penitenciaría; al sur, la Garita de Niño Perdido; y al oeste, la Calzada Verónica (Lombardo, 1996: 404). En este Plano se apreciaban ya las cinco glorietas realizadas a lo largo del Paseo de la Reforma, así como el establecimiento de los primeros asentamientos a lo largo de su trazado.

La importancia del Paseo de la Reforma se consolidó durante el Porfiriato mediante el inicio de la construcción de residencias y monumentos, los cuales convirtieron a esta artería en una zona exclusiva y en parte importante del panorama de la ciudad.



Plano General de indicación de la ciudad de México, Anónimo 1886, aprobado por el H. Ayuntamiento en 1885.

Fuente: Lombardo, Sonia, 1996, **Atlas histórico de la ciudad de México**, Instituto Nacional de Antropología e Historia, México, DF., México, pp. 384

Debido a su belleza y a la relación directa que guardaba con el Castillo de Chapultepec, habitado por el General Porfirio Díaz, el Paseo de la Reforma se convirtió en un atractivo sitio de asentamiento para la clase alta capitalina. Las familias adineradas abandonaron el centro de la ciudad para establecerse al poniente de ella.

Se empezaron a construir lujosas residencias de estilo europeo, en ambos lados de Paseo de la Reforma, dotadas con los mejores servicios. El ritmo de su desarrollo aumentó al acercarse el final siglo XIX.

En 1859 se había diseñado el primer fraccionamiento en la periferia del Paseo, denominado Colonia de los Arquitectos. En un principio, el fraccionamiento estuvo dirigido a la construcción de residencias campestres para arquitectos y estudiantes de arquitectura de la Academia de San Carlos. Aunque esta colonia fue proyectada en 1859, su desarrollo y poblamiento ocurrió paulatinamente, y sólo entre 1880 y 1889 se hizo evidente su crecimiento. A la Colonia de los Arquitectos le siguieron sobre el trazo del Paseo, entre 1909 y 1910, las de América, Juárez y Cuauhtémoc, hasta llegar al límite con el actual Parque de Chapultepec (Morales, 1978: 194).

En gran medida, esta expansión urbana fue posible gracias a la desecación de las zonas pantanosas al poniente de la ciudad, a la creación de nuevas vialidades que tenían como objetivo comunicar a las zonas periféricas de la ciudad, al surgimiento del ferrocarril, la creación a partir de 1857 de líneas de tranvías de tracción animal y de vapor, y desde 1900 de los tranvías eléctricos (Morales, 1978: 194).

Otro factor, fue la dotación de servicios e infraestructura para la ciudad, que se emprendió desde 1882: la ramificación de líneas telefónicas, la ampliación y mejoramiento del alumbrado, la construcción del drenaje, la introducción del agua potable y la pavimentación de las calles. Las colonias de la burguesía fueron las beneficiadas. (Segurajauregui, 1990: 39).

La importancia y la belleza que adquirió el Paseo, permitieron que estas colonias adquirieran prestigio. A lo largo de éste adquirieron terrenos y/o se instalaron las clases económicas más poderosas y privilegiadas, capitalistas extranjeros, miembros de la vieja aristocracia, nuevos ricos, e incluso funcionarios, entre los que destacaban: Guillermo Landa y Escandón, Gobernador del Distrito Federal (1900); Porfirio Díaz (hijo); Rafael Chousal, Secretario Particular del Presidente Díaz; Tomas Braniff, capitalista; Lorenzo Ceballos, hermano del General José Ceballos, Gobernador del Distrito Federal (1884-1893), entre otros; y se construyó el hábitat que respondía a sus necesidades sociales y a su criterio cultural (Martín, 1978: 25; Ulloa del Rio, 1997: 91).



Estatua de Carlos IV y Paseo de la Reforma

Fuente: Kahlo, Guillermo, 2002, **Mexiko 1904**, Universidad Iberoamericana, México, DF, México, pp. 19

La burguesía construyó a lo largo del paseo, lujosas casas de campo, viviendas suburbanas y residencias urbanas, adoptando la arquitectura francesa de la segunda mitad del siglo XIX. Las huellas dejadas por el Imperio, la relación económica privilegiada anudada con Europa en el patrón de acumulación agro exportador y mercantil, y el prestigio cultural y artístico que tenía Francia en esos tiempos, explican esta marcada influencia.

Las más distinguidas familias porfirianas y las más acaudaladas entre los extranjeros comenzaron de inmediato a edificar mansiones señoriales y villas con altivas y exóticas cubiertas grises en mansarda y pintorescas torrecillas, que evocaban admirativamente en sus contemporáneos los elegantes suburbios de París y los pintorescos chalets alpinos. (Martín, 1978: 32).

De esta forma, al asentarse las grandes casas a ambos lados del Paseo de la Reforma, ésta se transformó en una calzada ancha, con largas hileras de frondosos árboles, convirtiendo a la zona en la más cara de la ciudad.

Con el objetivo de que el Paseo no perdiera su belleza natural al construirse majestuosas casas a lo largo de él, en 1889 se promulgó un decreto en el cual se establecía que los edificios que se construyeran a lo largo de la Calzada de la Reforma quedarían exentos de impuesto predial durante 10 años y pedía que se construyera un jardín de ocho metros de fondo, por lo menos, cuyo frente diera hacia la calzada, y que estuviese cultivado durante 10 años.

A lo largo de Reforma surgieron los primeros espacios recreativos para la burguesía, a imagen y semejanza de las costumbres parisinas. En 1889, frente al monumento a Cristóbal Colón, se abrió el *Café Colón*, un elegante establecimiento donde se daría cita gente de la alta sociedad. Dos años después de que éste se estrenara (1891), se abrió otra casa de entretenimiento, con grandes jardines, salones para bailar, juego de bolos, fonda y café. (Marroquí, 646)

En 1894, en la intersección de Paseo de Bucareli y Paseo de la Reforma, se abrió al público la Alberca Pane, establecimiento que daba servicio de baños públicos y albercas. El lugar ofrecía baños turcos, rusos e hidromasaje, así como áreas verdes y tres albercas exteriores rodeadas de salones de fiesta. Tiempo después, a unos metros del *Café Colón*, se construyó el Hotel Imperial (Ulloa del Rio, 1997: 67)



Café Colón

Paseo de la Reforma era en esos años, el paseo público predilecto y más visitado de los habitantes de la ciudad; en él se localizaban magnas casas de campo, lujosos hoteles, elegantes cafés y establecimientos recreativos; por el paseaba la gente más elegante de la capital, a pie o en sus suntuosos carruajes, como lo muestra la siguiente descripción:

En México son preferidos los paseos al aire libre, ya en el Zócalo, en la Alameda o en la Reforma. Escogido por el bello sexo para paseo favorito el campo, allí necesariamente se verifica todas las tardes la más selecta y agradable reunión de México, allí concurre lo más elegante de la capital. Los más suntuosos carruajes y los más gallardos corceles lucen diariamente en el paseo y son los hermosos caballos la mejor prenda que se puede mostrar para ocupar buen puesto en aquella reunión. Dos hileras de carruajes siguen los dos lados del paseo bajo la sombra de la alta arboleda que bordea ambas orillas, yendo por el centro los paseantes que se presentan a caballo. En la glorieta en que se ostenta la estatua de Colón hay una caja armónica, bajo la cual se sitúa una música más o menos arreglada para amenizar la permanencia en aquel sitio verdaderamente agradable, al cual también concuerden multitud de individuos pedestres que se colocan en las glorietas de cantería, a los lados de la calzada, o recorren las anchas banquetas, cuyo piso esta macadamizado. (Rivera, 1979: 259)

Puede afirmarse que en esos tiempos, el uso público de la vialidad, como paseo en carruaje y caballo, y lugar recreativo de los sectores de altos ingresos, correspondía también con el uso privado de los inmuebles, mansiones y chalets, de las familias aristocráticas y de la alta burocracia de más altos ingresos de la ciudad.

Para finales del siglo XIX, la ciudad se había expandido según el siguiente esquema: al noreste, las colonias Morelos, la Bolsa, Díaz de León, Maza, Valle Gómez y Rastro, colonias habitadas por obreros y gente de escasos recursos, cuya formación fue propiciada por la construcción de la Penitenciaría, el Rastro y las vías de los ferrocarriles a Guadalupe; según Morales (1978: 192), estos fraccionamientos se enfrentaban a severos problemas de falta de servicios e insalubridad. Hacia el poniente se habían creado las colonias Limantur, San Rafael y Santa Julia, esta última de gran extensión.

En el plano de la ciudad de México en 1900, puede apreciarse a lo largo del Paseo de la Reforma, la traza proyectada para el establecimiento de nuevas colonias.



Plano Oficial de la ciudad de México, Anónimo 1900.

Fuente: Lombardo, Sonia, 1996, **Atlas histórico de la ciudad de México**, Instituto Nacional de Antropología e Historia, México, DF., México, pp. 429

En 1910, la ciudad tenía una población de 720,753 habitantes y había experimentado un crecimiento físico muy notable. La expansión de la ciudad absorbía las zonas rurales periféricas y se formaban nuevas colonias en donde antes existían grandes haciendas y ranchos. A lo largo del Paseo surgieron las colonias La Teja, La Americana, Juárez y Cuauhtémoc, y al surponiente de la ciudad, la colonia Roma y la Condesa.

La colonia Juárez fue la zona residencial preferida de la elite porfirista por estar ubicada en la confluencia de dos Paseos, el de Reforma y el de Bucareli, ejes de comunicación de gran importancia. (Segurajauregui, 1990: 41)

Sin embargo, la creación de estos nuevos fraccionamientos residenciales dotados de infraestructura y servicios provocó la especulación con el suelo urbano y dio lugar a un muy buen negocio lucrativo para los dueños de los terrenos, entre los que se encontraban extranjeros y servidores públicos como Benito Juárez hijo y el mismo Porfirio Díaz, quien fuera accionista de un banco propietario de terrenos frente a la calzada. (Jiménez, 1994: 59).

Los terrenos a uno y otro lado de la calzada de la Reforma, hasta Chapultepec, que forman una nueva colonia, en la actualidad la predilecta, han llegado a valores exorbitantes respecto de los que tenían en 1872, pues entonces estaban valorizados así: en la Glorieta de Colón a \$1.50 el metro cuadrado; en la de Cuauhtémoc a 75 centavos, y de allí en adelante, decreciendo hasta 10 centavos en Chapultepec: hoy que se ha poblado ya la parte comprendida entre las glorietas de Colón y Cuauhtémoc, por uno y otro lado de Calzada de la Reforma, esos precios son de \$20, \$15 y \$3, los que fueron respectivamente \$1.50, \$0.75 y \$0.10. Tal aumento de valor en el precio del terreno, está fuera de toda comparación con el de cualquier otro rubro de la ciudad. (Gómez, 1994^a: 42)

Durante este período, el Paseo de la Reforma actuó como uno de los ejes organizadores de la expansión de la urbanización sobre la periferia, como ámbito privilegiado para el negocio con el suelo urbano, y lugar de segregación habitacional y recreativa de las clases sociales dominantes sobre el territorio. Esta segregación del

espacio urbano fue evidente debido al contraste existente entre las edificaciones, los servicios e infraestructura que se localizaba a lo largo del paseo, y la consolidación de zonas cercanas donde faltaban los servicios y la infraestructura, y se reproducía el criticado modelo de desorden urbano (Barbosa, 2008: 39).

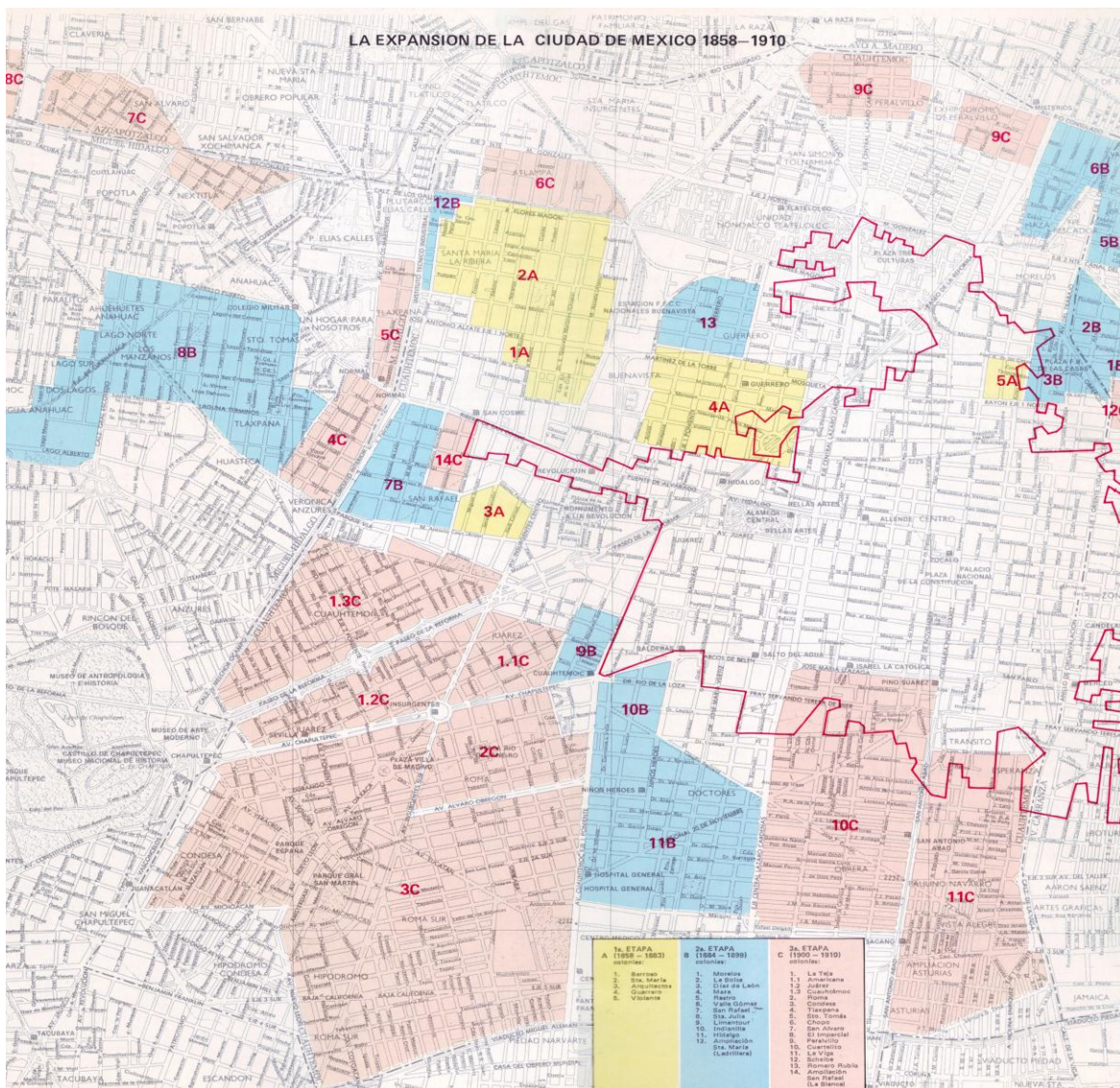


Plano de la ciudad de México, Ferry Philip, 1909

Fuente: Lombardo, Sonia, 1996, **Atlas histórico de la ciudad de México**, Instituto Nacional de Antropología e Historia, México, DF., México, pp. 445.

El crecimiento en torno al Paseo de la Reforma, se sumó al generado por los fraccionamientos Roma y Condesa al suroeste, Hidalgo en el centro-sur, Cuartelito y la Viga en el sureste, para hacer dominante el crecimiento urbano hacia el sur y dar lugar a la descentralización geográfica del Centro Histórico.

El desplazamiento centrífugo de los sectores de altos ingresos hacia las nuevas colonias de los bordes del Paseo de la Reforma, y hacia la Condesa y la Roma, actuó también como uno de los vectores de la modificación de la ocupación del Centro Histórico por las clases sociales, abriendo paso al ingreso a él de sectores populares, y cediendo lugares para la ampliación de las actividades comerciales generada por la adopción del patrón de acumulación mercantil y agro exportador. (Morales, 1987).



La expansión de la ciudad de México 1858-1910

Fuente: Lombardo, Sonia, 1987^a, "Esplendor y ocaso colonial de la ciudad de México", en Garza, Gustavo (comp.), 1987, *Atlas de la ciudad de México*, Departamento del Distrito Federal, El Colegio de México, México, DF., México, pp. 67.

Es durante el periodo del Porfiriato, cuando el Paseo de la Reforma adquirió realmente el carácter de “paseo imperial”, que Maximiliano no logró concretar. Es durante el Porfiriato que se estableció la vocación y la función de la calzada; Díaz tomó como residencia el Palacio de Chapultepec, se inició la densificación de la zona y con ello una gran valorización de los terrenos habitados por la alta burguesía de la ciudad, y se inició un tímido proceso de terciarización, el cual cobraría fuerza en el futuro. Así mismo, fue durante el Porfiriato que surgió la idea de revestir el Paseo de la Reforma mediante la construcción de monumentos conmemorativos, elementos que contribuyeron a valorizar aún más el corredor.

3. Las estatuas del Paseo de la Reforma

Con el objetivo de convertir al Paseo de la Reforma en símbolo del nacionalismo, de la cultura y la modernidad, en el cual se representarían aspectos de la histórica patria como la lucha de la nación contra la conquista española, la independencia y la reforma, a través de monumentos conmemorativos, Porfirio Díaz, durante su primera gestión como Presidente de la República (1876-1880), expidió un decreto el 23 de agosto de 1877, en el que se establecía:

Deseando embellecer el Paseo de la Reforma con monumentos dignos de la cultura de esta ciudad, y cuya vista recuerde el heroísmo con que la nación ha luchado contra la conquista en el siglo XVI y por la independencia y por la reforma en el presente, ha dispuesto que en la glorieta situada al oeste de la que ocupa la estatua de Colón, se erija un monumento votivo a Cuauhtémoc y a los demás caudillos que se distinguieron en la defensa de la patria, en la siguiente otra a Hidalgo y demás héroes de la Independencia y en la inmediata, otra a Juárez y demás caudillos de la Reforma y de la segunda independencia. (Zárate, 2003: 425)

El Monumento a Cuauhtémoc

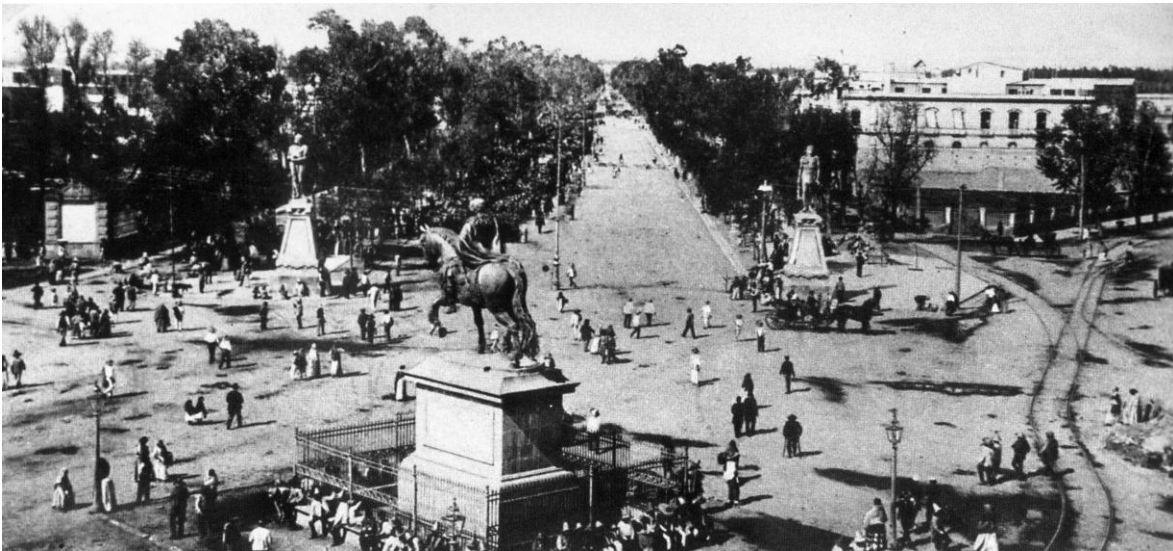
El mismo año que se expidió el decreto, el Ministro de Fomento, Colonización, Industria y Comercio, Vicente Riva Palacio, convocó a un concurso para realizar en la segunda glorieta del Paseo, un monumento en honor a Cuauhtémoc, el último emperador de los Mexicas y figura simbólica de la lucha contra la conquista de los españoles.

El proyecto propuesto por el Arq. Francisco Jiménez fue el ganador del concurso y el encargado de modelar la estatua fue el escultor Miguel Noroña. Un año después, el 5 de mayo de 1878, se colocó la primera piedra del monumento; sin embargo, en 1884, la dirección de la obra tuvo que ser retomada por el Ing. Ramón Agea debido al fallecimiento del Arq. Jiménez. (Gómez, 1994^a: 45). El Paseo de la Reforma se engalanó con la inauguración del monumento a Cuauhtémoc en 1887, 10 años después de haber sido proyectado.

Izcoátl y Ahuizotl, los Indios Verdes

En mayo de 1892, con motivo del festejo del aniversario de la batalla de Puebla, se colocaron al inicio del Paseo de la Reforma, en la intersección de Bucareli y Paseo de la Reforma, las esculturas alusivas a Izcoátl y Ahuizotl, ambos guerreros aztecas, labradas por el escultor Alejandro Casarin, por órdenes del Secretario Riva Palacio.

Ambas estatuas, monumentales, esculpidas en bronce, adquirieron con el tiempo un peculiar tono verdoso, debido a la oxidación, motivo por el cuál se les comenzó a denominar *indios Verdes*, nombre que aún conservan, luego de varios cambios de lugar en la estructura urbana.



Paseo de la Reforma y Bucareli. Dos indios verdes Izcoatl y Ahuizotl y la escultura de Carlos IV.
Fuente: Fotografía de Abel Briquet, 1897, Colección Fundación Televisa, en 2004, **Memoria de la ciudad de México, cien años, 1850-1950**, GDF, CONACULTA, INAH, Fundación Televisa y Lunweg Editores, Barcelona, España, pp. 32.

En 1898, los Indios Verdes fueron trasladados de la entrada de Paseo de la Reforma al Canal de la Viga; pero al entubar el Canal para hacer la Calzada de la Viga (1960), fueron llevados al norte de la ciudad, sobre la Avenida Insurgentes, donde inicia la carretera México-Pachuca.

En 1979 se les trasladó a la estación del Metro Indios Verdes, donde permanecieron hasta el 2005. Con motivo del inicio de la construcción de la línea 1 del metrobús, fueron restaurados y reubicados en el Parque del Mestizaje, localizado en Avenida Ticomán, entre Insurgentes Norte y Acueducto de Guadalupe, a unos metros del paradero del Metro Indios Verdes.

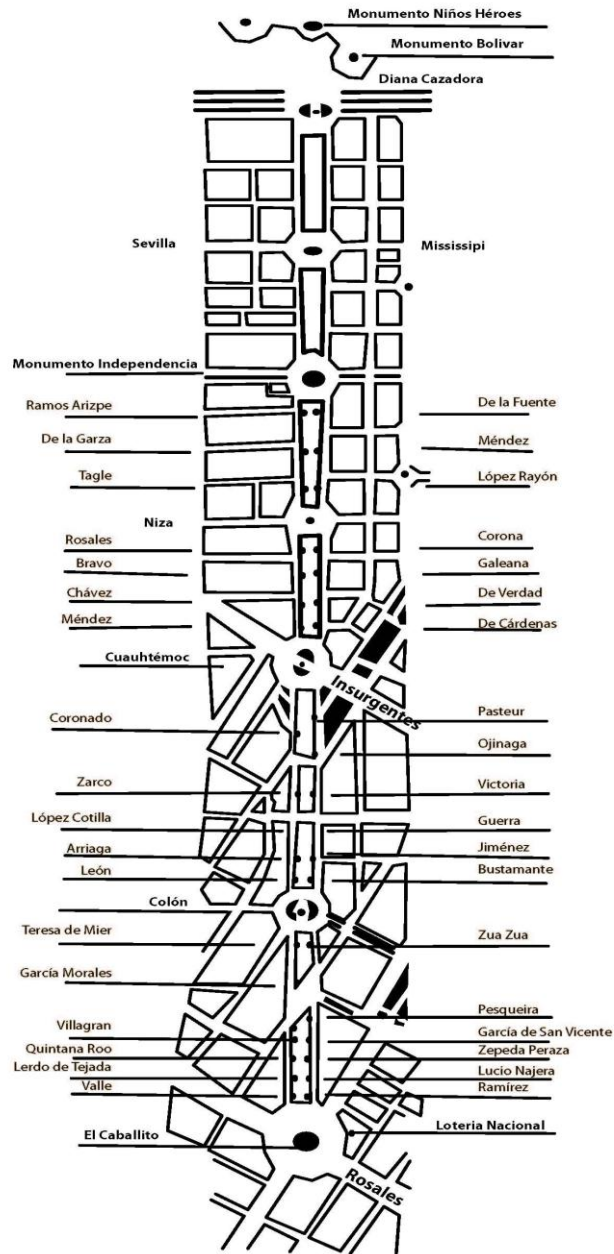
Treinta y seis estatuas en el Paseo

En 1887, el historiador Francisco Sosa propuso al gobierno de Porfirio Díaz, mediante un artículo publicado en el periódico *El partido liberal*, que se adornara el Paseo con algunas estatuas de los personajes más representativos del país y que de alguna forma hubieran influido en el movimiento de la Reforma. (Sosa, 1996: XVI).

La propuesta fue bien acogida por el presidente Porfirio Díaz. Para llevar a cabo dicha propuesta, se le solicitó a cada Estado de la República que aportara dos esculturas.

Entre 1887 y 1899, se colocaron en el Paseo de la Reforma –entre el cruce con Bucareli y el cruce con Florencia–, en diferentes fechas conmemorativas, 36 estatuas alternadas con jarrones de bronce. Sólo 18 estados de la República participaron enviando sus esculturas. Representados en estas estatuas se encontraban los hombres dignos de ser honrados y recordados: personajes ilustres, héroes, escritores, poetas, académicos, etc.

Las dos primeras estatuas inauguradas, fueron las del Distrito Federal, y representaban a D. Ignacio Ramírez y al General D. Leandro Valle y sucesivamente fueron devaladas las demás estatuas a lo largo de Paseo de la Reforma.



Paseo de la Reforma con nombres de estatuas

Fuente: Nash, Joe, 1959, *El Paseo de la Reforma. A guide*, México, Raúl Esquivel.

El Monumento a la Independencia

La idea de erigir un monumento para rendir homenaje a los héroes de la independencia se le atribuye al General Antonio López de Santa Anna, en 1843. Se planeaba que el proyecto se ubicara en la Plaza Mayor de la ciudad de México, una vez demolido el Mercado del Parián, y según los profesores de la Academia de San Carlos, el Monumento debería tener las siguientes características:

Una columna honoraria colocada sobre un pedestal, revestida de mármol con adornos de bronce dorado; y coronando el todo, una estatua de bronce dorado. Por dentro una escalera de caracol hasta la estatua; y en las caras del pedestal, bajorrelieves con temas de las acciones que condujeron a la Independencia. (Novo, [1974] 2005).

El 16 de septiembre de 1843 se llevó a cabo una ceremonia para colocar la primera piedra; sin embargo la inestabilidad política del país, no permitió que el proyecto llegara a su fin; sólo se logró construir la base y el zócalo de la columna, que permaneció así durante mucho tiempo. De ahí, que el Zócalo de la ciudad reciba este nombre.

Veintidós años después, Maximiliano retomó la idea del proyecto de monumento a los héroes de la independencia; el 16 de septiembre de 1865 expidió un decreto mediante el cual ordenó su construcción. (Gómez, 1994^a: 49). Sin embargo, la caída del imperio impidió que el monumento se construyera.

No fue sino hasta 1902, durante el gobierno de Porfirio Díaz que se colocó la primera piedra para construir el monumento que glorificaría y honraría a los héroes de la independencia, una vez terminada la cimentación. Pero a diferencia de los dos proyectos anteriores, se determinó que éste se localizaría en la cuarta glorieta del Paseo de la Reforma.

El Arquitecto Rivas Mercado fue quien proyectó y realizó la columna de la Independencia, con la ayuda del Ing. Roberto Gayol y el escultor Enrico Alciati. El proceso de trabajo de construcción del monumento se prolongó durante cuatro años. Para 1906 se habían colocado 2,400 piedras y la altura de la columna del monumento alcanzaba los 20 m. con 50 cm. Sin embargo, la cimentación no soportó el peso y la columna se desplomó. Se requirió una nueva cimentación, la cual se concluyó el 30 de marzo de 1909. (Martínez Assad, 2006: 35)

El monumento de la Columna de la Independencia, concluido, fue inaugurado por Porfirio Díaz el 16 de septiembre de 1910, durante la celebración de las fiestas del centenario de la Independencia.

El Paseo de la Reforma vibró con las celebraciones del Centenario, que consistieron en desfiles, discursos, inauguraciones, comidas, cenas, paseos, luces, arcos, efemérides, etc.; durante todos los días del mes de septiembre, además de inaugurar en la cuarta glorieta la Columna de la Independencia. (Gómez, 1994^a: 51).



Columna de la Independencia en Paseo de la Reforma

Fuente: Casasola, ca 1920, en 2004, **Memoria de la ciudad de México, cien años, 1850-1950**, GDF, CONACULTA, INAH, Fundación Televisa y Lunewerg Editores, Barcelona, España, pp. 76.

En las cuatro esquinas del pedestal, de este monumento, se encuentran representadas: la paz, la justicia, la ley y la guerra, así como un león, símbolo de la fuerza del pueblo. En un segundo nivel, se rinde homenaje a Don Miguel Hidalgo y Costilla, a su derecha una figura femenina le muestra un libro donde están escritas sus hazañas; a la izquierda, la patria le ofrece una corona de laurel. (Martínez Assad, 2006: 18). En las cuatro esquinas del segundo nivel se encuentran los principales héroes de la independencia: José María Morelos y Pavón, Vicente Guerrero, Javier Mina y Nicolás Bravo.

En la cima de la columna, a la manera de la Columna de Julio en la Plaza de la Bastilla de París; se encuentra la victoria alada sosteniendo en una mano una corona de laurel símbolo de la victoria; en la otra, una cadena de eslabones rotos, como símbolo de la independencia.

La victoria alada, conocida popularmente como el Ángel, se convertiría más tarde en el símbolo de la ciudad, sirviendo de escenario para llevar a cabo los eventos cívicos y las festividades más relevantes de la ciudad. Hoy, *el Ángel* se usa también como lugar de celebración de los triunfos y las derrotas en el fútbol, para mítines políticos, o como lugar de reunión e inicio de las grandes manifestaciones y marchas políticas y sociales, mostrando así la maleabilidad de los simbolismos urbanos.

4. El Paseo, el poder, el dinero y la ideología

El Paseo de la Reforma surgió como un proyecto del poder, en este caso del poder Imperial importado de Europa, para responder a sus necesidades de operación cotidiana –el diario tránsito del Emperador de Chapultepec al centro– y a las de legitimación social. En su materialización formal subyacía la visión europea de la ciudad imperial napoleónica, París, reconstruida a la manera del Barón de Haussmann, para enfrentar militarmente en mejor forma las revueltas obreras contra el poder de la burguesía y, a la vez, adecuarla a las necesidades inmobiliarias del capital.

Premonitoriamente, el origen político-ideológico del Paseo estaba permeado por las contradicciones entre la monarquía, la república, el capital y el proletariado parisino; y el producto-resultado hecho vialidad urbana en la capital mexicana mostraría también las contradicciones históricas de México en ese momento y, como vemos hoy, en el futuro.

La materialización de la idea se enfrentó a las vicisitudes de la lucha político-militar, entre conservadores y liberales, monárquicos y republicanos mexicanos. El Paseo se construyó cuando su diseñador Maximiliano ya había sido derrotado y ejecutado, cuando se había aplicado la desamortización y privatización de los bienes de las comunidades –religiosas e indígenas– mediante la Ley Lerdo, y cuando el General liberal había ya abandonado las ideas republicanas para convertirse en dictador y, en función del desarrollo capitalista, aplicaba medidas expropiatorias y represivas contra el campesinado pobre que servirían de caldo de cultivo a la revolución mexicana (Gilly, [1971] 2007: Cap. I).

Paradójicamente, además, en honor a la Independencia, como celebración de la nación y de quienes la forjaron, Porfirio Díaz construyó y decoró un paseo ideológica y formalmente europeizante. La dependencia colonial con España, era sustituida por la dependencia económica e ideológica con Francia y el resto de Europa no ibérica.

Con el instrumento de la Ley Lerdo, que fue al mismo tiempo anticlerical y anti-comunitaria indígena, se abrió, a todo lo largo del Paseo, una extensa zona para la expansión urbana y la especulación con el suelo urbano, que será apropiada inicialmente como área residencial por los sectores de altos ingresos de la sociedad capitalina, nacionales y extranjeros; igual destino correrá el Paseo mismo, construido y usado como eje de su recreación y vida festiva.

En sus inicios, el paseo actuó como vector del crecimiento urbano hacia el poniente, dominado por los sectores de altos ingresos, y eje estructurador de una amplia zona urbana nueva que cambió el centro de gravedad geográfico de la ciudad; Chapultepec actuaba, desde el castillo, como término y factor de valorización.

Al mismo tiempo, los gobernantes y la burguesía mexicanos anudaron una identidad ideológica espuria entre la nación, la dependencia del extranjero, el desarrollo urbano, la burguesía y el poder político la cual parece haberse perpetuado, cristalizado, materializado desde entonces y hasta nuestros días en el Paseo de la Reforma.

Capítulo III

Las transformaciones del siglo XX y del Paseo de la Reforma

A lo largo del siglo XX ocurrieron en México grandes procesos de transformación económica, política y social que cambiaron su estructura y modificaron el territorio en su conjunto, y en particular la organización, la morfología y el funcionamiento del sistema urbano y de su núcleo más importante, la capital de la República, la cual ocupó lugares protagónicos, aunque diferentes, en cada uno de estos procesos.

La Revolución Mexicana y la construcción de un nuevo régimen político, el intervencionismo estatal, la industrialización, la urbanización acelerada y la metropolización de la ciudad de México, y la implantación del patrón neoliberal de acumulación de capital, fueron los más relevantes.

Los cambios ocurridos durante el siglo pasado en el Paseo de la Reforma, nuestro objeto concreto de análisis, se insertaron y tuvieron su determinación en tales procesos nacionales y capitalinos, los cuales, sin embargo, señalaremos sólo esquemáticamente, pero no abordaremos en detalle pues no son el tema de esta investigación.

1. 1910-1930: la Revolución y el fin del Porfiriato

El crecimiento económico logrado durante el Porfiriato trajo consigo, indudablemente, un impetuoso proceso de modernización capitalista en el país y la capital; pero en este crecimiento afloraron o se profundizaron marcadas desigualdades económicas, políticas y sociales entre los distintos sectores de la población.

La insatisfacción de las necesidades básicas de los sectores más empobrecidos de la sociedad, la expropiación de las tierras de las comunidades campesinas gracias a la aplicación de la Ley Lerdo o mediante la violencia de los terratenientes, la lucha

campesina por la defensa de la tierra y la justicia social, y el descontento de la clase media y los trabajadores urbanos con la política elitista, oligárquica y autoritaria de Porfirio Díaz, que privilegiaba sobre todo a los terratenientes y a los grandes empresarios extranjeros, fueron las condiciones más significativas para el estallido de la Revolución Mexicana (Gilly, [1971] 2007: cap. I).

En la capital, la prosperidad y la magnificencia expresadas en la estructura y los inmuebles de algunas colonias habitadas por las familias pudientes de la época, que trataban de emular la grandeza de las edificaciones de las ciudades europeas, trajeron consigo el descontento de los grupos que habitaban un gran número de colonias pobres, carentes de infraestructura, equipamientos y servicios.

Durante la década de 1910 y hasta inicios de los años veinte, México fue escenario de la lucha armada para transformar el sistema político y social creado y legado a su partida por Porfirio Díaz. En este periodo, el país atravesó por una situación de incertidumbre, inestabilidad y violencia.

El movimiento revolucionario fue iniciado por Francisco I. Madero el 20 de noviembre de 1910, con consignas y demandas democráticas. En particular, la expropiación de las tierras rurales pertenecientes a las comunidades en el sur del país, o a los pequeños rancheros en el norte, para ampliar los latifundios o formar otros nuevos, y la violencia y opresión social que el proceso implicaba, llevaron a los campesinos a jugar el papel fundamental en la rebelión armada. En 1911 la dictadura de Porfirio Díaz llegó a su fin, aunque con ello no terminó el conflicto social y político.

Durante la Revolución, los enfrentamientos armados y la inseguridad imperante en algunas zonas del país, trajeron como consecuencia movimientos migratorios hacia las ciudades. Aunque entre 1910 y 1921, la tasa de crecimiento anual promedio de la población total de la ciudad de México se redujo, al pasar de 2.90% durante 1900-1910 a 2.10% entre 1910 y 1921, la ciudad fue receptora de población migrante, generando

una considerable demanda de vivienda y servicios (Ver cuadros 1 y 1.1).¹⁵ Entre 1921 y 1930, la urbe siguió incrementando su dinamismo demográfico con una tasa de crecimiento del 3.45%.

Cuadro 1												
Población de la ciudad de México y la Zona Metropolitana del Valle de México												
	1900*	1910*	1921*	1930*	1940**	1950**	1960**	1970**	1980**	1990**	2000°	2005°°
Ciudad de México	541,516	720,753	906,063	1,229,576	1,757,530	3,050,442	4,870,876	6,874,165	8,831,079	8,235,744	8,605,239	8,720,916
Municipio Conurbados					199,969	289,943	590,799	2,220,307	4,064,528	7,007,254	9,317,312	10,518,994
ZMVM					1,957,499	3,340,385	5,461,675	9,094,472	12,895,607	15,242,998	17,922,551	19,239,910

Notas:* INEGI, Cien años de censos de población 1895-1995, INEGI, 1996

**INEGI, Censo de población y vivienda. Distrito Federal y Estado de México, 1940-1990, INEGI

° CONAPO, Delimitación de las zonas metropolitanas de México, CCNAPO, 2004

°° CONAPO, Delimitación de las zonas metropolitana de México, 2005, CONAPO, 2005.

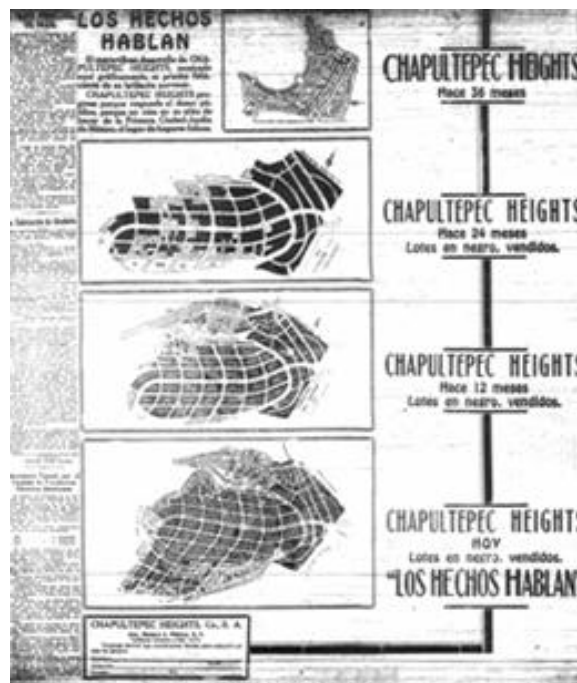
Cuadro 1.1												
Tasa de crecimiento de la Ciudad de México y la Zona Metropolitana del Valle de México												
	1900-1910	1910-1921	1921-1930	1930-1940	1940-1950	1950-1960	1960-1970	1970-1980	1980-1990	1990-2000	2000-2005	
Ciudad de México	2.90	2.10	3.45	3.71	5.67	4.79	3.50	2.54	-0.70	0.44	0.13	
Municipio Conurbados					3.79	7.38	14.16	6.23	5.60	2.89	1.22	
ZMVM					5.49	5.04	5.23	3.55	1.69	1.63	0.71	

Fuente: Pradilla Cobos, Emilio, Felipe Moreno y Lisett Márquez, 2011, Cambios económicos y morfológicos en la ZMVM, en Emilio Duhau, 2012, Ciudad de México: la construcción permanente de la metrópoli, Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos, Quito, Ecuador.

La ciudad siguió su proceso de expansión física gracias al surgimiento entre 1920 y 1925, de por lo menos doce colonias urbanas: al poniente y al sur de la ciudad se crearon fraccionamientos exclusivos –Reforma, Chapultepec Heights, Bosque de Chapultepec, Anzures–, directamente relacionadas con la extensión del Paseo de la Reforma; y al norte y al oriente de la ciudad se siguieron ubicando las colonias populares. Así, se acentuaba la fragmentación y segregación social del territorio urbano.

¹⁵ A lo largo del texto se utilizan los conceptos: Área Metropolitana de la Ciudad de México y Zona Metropolitana de la Ciudad de México, debido a que se toma la denominación que utiliza el autor consultado o la fuente de la información citada. Cabe recordar que el ámbito metropolitano sólo es en este trabajo un referente analítico general, por lo que no se considera necesario abordar la compleja discusión sobre las diferentes denominaciones y delimitaciones de la metrópoli.

El centro histórico de la ciudad perdió su aire residencial, pero conservó y amplió su importancia como núcleo administrativo y comercial, consolidada luego de la independencia al implantarse el patrón de acumulación primario - exportador e importador de manufacturas, lo que implicaba una ampliación de la actividad comercial urbana; el núcleo de la ciudad histórica inició su expansión hacia el poniente, la cual llevaría posteriormente a formar la centralidad ampliada de mediados de siglo (Pradilla y Pino, [2002] 2004; 73-75; Cruz Rodríguez, 1994: 64).



Anuncio publicitario de venta de lotes en la colonia Chapultepec Heights, muestra gráficamente el porvenir del desarrollo
 Periódico Excélsior, 4 de enero de 1925

La ciudad de México pasó de ser una urbe relativamente pequeña de 541 mil habitantes en 1900, a tener 1 millón 229 mil habitantes en 1930, lo que implicó un crecimiento físico por expansión más o menos continua; sin embargo, tanto la población como la actividad económica, la vivienda y los servicios mantenían aún su concentración en el territorio de la ciudad de México (Ver cuadro 1).

Una vez terminada la Revolución, fue necesario darle solución a los problemas sociales de salud, educación y vivienda más urgentes, puestos en evidencia por el movimiento social; y la ciudad de México, por ser la capital del país y la principal receptora de población migrante, requería atender esta problemática, con el objetivo de restablecer su buen funcionamiento. Lo anterior, venía acompañado de la necesidad de romper con el pasado, de desprenderse de los vestigios del régimen porfirista, de modernizar la ciudad, y contribuir con la formación de la nacionalidad, con un contenido ideológico diferente, en cada obra arquitectónica.

En la ciudad, luego de la Revolución Mexicana, se hicieron presentes los edificios de departamentos, las oficinas, las zonas residenciales en los lugares opulentos, así como las casas mínimas, las escuelas racionalistas, las colonias proletarias, etc., mostrando la doble dinámica contradictoria de la Revolución: una, la que continuaban sosteniendo los grupos populares, cuyo ímpetu disminuía cada vez más; otra, la impulsada por la naciente burguesía que, con la construcción de las condiciones para industrializar el país a partir de la ciudad de México, estaban consolidando su posición de dominio (Sánchez, 1999: 84).

Durante la Revolución, las casas del Paseo de la Reforma fueron saqueadas y ocupadas por los revolucionarios; sin embargo, no sufrieron modificación alguna. Fue sólo hacia inicios de los años veinte, al concluir los enfrentamientos armados e iniciarse la reconstrucción del país, cuando el Paseo de la Reforma presentó los primeros cambios significativos.

A partir de los años veinte el Paseo de la Reforma deja de ser precisamente un “paseo” tal como se consideraba a principios de siglo cuando esta avenida contaba con carriles exclusivos para jinetes, glorietas donde podían jugar los niños y estaba bordeado por grandes casas de campo. Poco a poco los jardines fueron sustituidos por los grandes edificios de oficinas, departamentos, hoteles, tiendas y cines. Los jinetes y las carretas pasaron a la historia para dar paso a los automóviles convirtiéndose, Reforma, en una vialidad de primer orden dentro de la ciudad. (Martínez y Juárez, 1994: 166).

Durante los años veinte, se construyeron en la ciudad diversas obras arquitectónicas con un fuerte sentido social: la Biblioteca Cervantes (1923), proyectada por el Departamento de Construcciones de la Secretaría de Educación Pública, la Escuela Benito Juárez (1924) del arquitecto Carlos Obregón Santacilia y el Estadio Nacional (1924) del arquitecto José Villagrán García, el Centro Deportivo Venustiano Carranza en Balbuena (1929) de Juan Segura, el conjunto de departamentos en Martí y Revolución (1929) (Sánchez, 1999: 61, 84).



Paseo de la Reforma, ca 1924

Fuente: Sistema Nacional de Fototecas, Fototeca Nacional, INAH 375514

En este periodo, sobre Paseo de la Reforma destacó la construcción del edificio sede de la **Secretaría de Salud** diseñado por el Arquitecto Carlos Obregón Santacilia (1926-1929), localizado en la esquina con Lieja, a un lado de la Puerta de los Leones del Bosque de Chapultepec, como un ejemplo de la arquitectura Art Decó, institucional de la época. (Ver mapa 1)

2. 1930-1950: inicio de la industrialización y la metropolización

Durante el periodo 1930-1950, la ciudad de México experimentó una notoria expansión territorial hacia las áreas periféricas, y su núcleo central empezó a perder importancia en cuanto al ritmo de crecimiento.

La década de los treinta se caracterizó por la aceleración de esta expansión territorial. La población de la ciudad registró una tasa de crecimiento anual promedio, durante el periodo 1930-1940, del 3.71% (Ver cuadro 1). El proceso de crecimiento demográfico estuvo acompañado y fue detonado por una política industrial de sustitución de importaciones.

En los años treinta, el patrón agroexportador que había funcionado durante la segunda mitad del siglo XIX, recibió un fuerte impulso por parte del Estado posrevolucionario, sobre todo durante el período presidencial del General Lázaro Cárdenas (1934-1940), para que, junto con la construcción de infraestructura, sirvieran como condiciones sociales y materiales para hacer posible la industrialización.

Durante la época del “milagro agrícola” la agricultura desempeñó un papel de primer orden a favor del acelerado desarrollo industrial. El sector agroexportador, cuya estructura legal, económica y social fue notoriamente modificada y dinamizada por la reforma agraria revolucionaria, aplicada masivamente por Lázaro Cárdenas, cumplió el papel de fuente del excedente bajo la forma de divisas, para financiar las importaciones de maquinaria y equipo para la industria, hasta mediados de la década de los sesenta cuando el inicio de la crisis del sector agrario abrió el camino a su agotamiento. (Calva, 1999: 37)

En 1930 el país tenía 46,830 establecimientos industriales, el 6.79% de los cuales se localizaba en la ciudad de México, empleando el 19.00% del personal ocupado,

el 22.60% del capital, generando el 28.5% del valor bruto de la producción y el 27.0% del Producto Interno Bruto (PIB) nacional. Entre 1930 y 1950, los establecimientos de la industria manufacturera en la ciudad, el personal ocupado, el capital, el valor bruto de la producción y el PIB presentaron tasas de crecimiento mayores a las registradas en el resto del país, alcanzando el 19.99% de los establecimientos, el 25.02% del personal ocupado, el 44.01% de los sueldos pagados, el 35.5% del capital, el 40.0% del valor bruto de la producción, y el 39.1% del PIB según las cuentas nacionales. (Ver cuadros 2 y 2.1). Se trataba, por tanto, de un proceso concentrado mayoritariamente en la capital, que seguía además la forma de la implantación de empresas de mayor tamaño que en el resto del país (Garza, 1985: cap. VI; y 2000^c).

En los años treinta, los planteamientos ideológicos de la Revolución se extendieron hacia el ámbito de la arquitectura, dando lugar a la corriente nacionalista, e intentando satisfacer las necesidades más urgentes, es decir las planteadas por los ex campesinos y los obreros instalados en la ciudad (Sánchez, 1999: 71)

Las demandas de vivienda y equipamiento derivadas del incremento demográfico, las posibilidades de ocupación de grandes extensiones de terreno, la introducción del uso de materiales como el concreto y el acero, la permanencia del fervor revolucionario entre los sectores populares, y la tendencia del Estado a permitir la formación de colonias populares ante su incapacidad de brindar estos satisfactores, fueron elementos que junto con el proceso de industrialización dieron cuerpo a nuevas problemáticas urbanas (Sánchez, 1999: 81).

Al norte y oriente de la ciudad se siguieron instalando colonias proletarias, carentes de servicios, construidas sin la participación de arquitectos. Al sur y al poniente de la ciudad, en las zonas donde ya habitaban, continuaron implantándose los sectores de altos ingresos: Hipódromo Condesa, Cuauhtémoc, Lomas de Chapultepec, Bosque de Chapultepec, Polanco, entre otras.

De esta forma, la zona central de la ciudad quedó habitada por la clase media, y se llevó a cabo la fragmentación y ocupación por los nuevos migrantes, bajo la forma de *vecindades*, de viejas casonas liberadas por la emigración de los sectores altos. Durante la década de los treinta y las siguientes, tanto la naciente industrialización como el crecimiento de la población, dieron lugar a que el comercio se expandiera a partir del centro de la ciudad hacia el sur y poniente del Zócalo. Los nuevos establecimientos comerciales empezaron a ocupar el frente de la planta baja de los edificios habitacionales.

En las colonias habitadas por la población de altos ingresos se empezaron a construir obras arquitectónicas con una marcada influencia de la arquitectura norteamericana, la cual era, desde mediados de la década de los veinte, el modelo para un amplio sector de arquitectos mexicanos, que sustituyó a las grandes creaciones europeizantes de finales del siglo XIX. Los escasos edificios con altura sobresaliente que se construyeron en el periodo 1925-1935, fueron resultado de esta influencia norteamericana y el deseo de presentar una imagen de modernidad (De Anda, 2006: 180).

Siguiendo el concepto de *modernidad* de la época, en el Paseo de la Reforma en este periodo, destacó la construcción del **Hotel Reforma** (1936), creación del arquitecto Mario Pani, considerado el primer hotel moderno de la capital, y que constituyó un importante y nuevo hito terciario sobre el Paseo.



Hotel Reforma, 1936

Fuente: Noelle, Louise (comp.), 2008, **Mario Pani**, UNAM, México, DF, México.

Un claro ejemplo del proceso antes mencionado se materializó en Polanco, colonia localizada frente al Bosque de Chapultepec, delimitándolo al norte. Su surgimiento durante los años treinta se dio mediante el fraccionamiento de los terrenos de la Hacienda de los Morales; su ocupación ocurrió de forma dispersa y paulatinamente. En esta colonia se asentaron casas unifamiliares, habitadas en su gran mayoría por familias de altos recursos, provenientes del extranjero, destacando la comunidad judía.

La década de los cuarenta constituyó la etapa más significativa del acelerado desarrollo industrial del país, acompañado por una intensa urbanización, en el que la capital actuó como motor y punta de lanza, constituyéndose como una de las principales concentraciones económicas mexicanas (Garza, 1985: cap. VI).

En la ciudad, la concentración territorial del sector industrial actuó directamente sobre el patrón de urbanización, asociando un elevado crecimiento económico, demográfico y físico. Entre 1940 y 1950, la ciudad creció demográficamente al 5.67%, mientras los municipios del Estado de México que empezaban a conurbarse con la capital lo

hacían al 3.79%. (Ver cuadro 1). En esa década, los investigadores empiezan a registrar el proceso de crecimiento físico-demográfico sobre los municipios aledaños del estado de México, que elevaba la tasa de crecimiento poblacional del conjunto hasta un 5.49 % y su población total a más de 3 millones 340 mil personas.

En la década de los cuarenta, el intenso crecimiento poblacional derivó en un incremento más que proporcional de la superficie urbana, la cual pasó de 11.750 a 26.059 hectáreas, dando lugar a una caída de la densidad de 148 a 120 hab./ha., hecho que, según el investigador Emilio Duhau, forma parte del ciclo *expansión-consolidación-expansión* que ha caracterizado a la metrópoli (Duhau, 1998: 131; cuadro 3).

Cuadro 3
Zona Metropolitana de la ciudad de México
Población, superficie urbanizada y densidad bruta 1940-1990

	1940	1950	1960	1970	1980	1990
Población (miles)	1,743.6	3,135.8	5,439.3	8,909.5	13,021.0	15,798.4
Superficie urbanizada (hectáreas)	11,750.0	26,059.0	47,070.0	68,260.0	89,112.0	129,502.0
Densidad bruta	148.0	120.0	115.0	130.0	146.0	121.0

Fuente: Duhau, Emilio, 1998, *Hábitat popular y política urbana*, UAM, Azcapotzalco y Miguel Ángel Porrúa, México, DF, México

En esta década, la metrópoli en expansión presentaba, en rasgos y tendencias muy generales, una estructura organizada en torno a una *centralidad* en expansión hacia el poniente y el sur, a partir del núcleo histórico.

El acelerado crecimiento demográfico, acompañado por una política industrial que ofrecía mejores expectativas para la población en materia de servicios e infraestructura, impulsó la conurbación de los municipios mexiquenses aledaños a la capital del país, en particular Naucálpán, Tlalnepantla y más tarde Ecatepec y Chinmalhuacan, donde se localizaba la nueva industria y la vivienda popular, iniciándose así el proceso de

metropolización, la formación de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM). En las dos décadas siguientes, la metropolización se dirigiría hacia el oriente, con la urbanización popular e irregular del ex Lago de Texcoco en Nezahualcoyotl.

En esta etapa, en medio del crecimiento generalizado de la actividad comercial y de la gestión empresarial determinados por la industrialización, el impulso del crecimiento físico de la ciudad, el aumento de las distancias y el tiempo de desplazamiento dieron lugar al inicio de la descentralización del comercio, los servicios y la población, del centro hacia la periferia. Por primera vez el comercio y los servicios se implantaron fuera del centro, hacia la periferia, en las nuevas áreas de vivienda o en los centros de los pueblos y municipios que se integraban a la metrópoli, lo que podría reconocerse como el primer fenómeno de descentralización de la actividad económica. (Garza, 1991: 25; Pradilla y Pino, [2002] 2004).

Con el paso de los años, las principales avenidas comerciales eran la Avenida Juárez y Paseo de la Reforma, vector, eje poniente y *camino* de la expansión metropolitana (Terrazas, 1995: 332 y ss.), que constituían en su articulación el eje de relación del Centro Histórico, todavía núcleo de la centralidad, y los fraccionamientos de ingresos medios y altos del poniente, más allá de Chapultepec.



Expansión urbana 1940-1950

Fuente: Plano de la ciudad de México, ca 1935-1940, México, AGN.

Años más tarde, Avenida de los Insurgentes, eje norte de la metropolización industrial y popular, y eje sur del crecimiento urbano sobre territorio del Distrito Federal, ocupado fundamentalmente con vivienda de ingresos medios y altos, destacaría por sus edificios comerciales y de oficinas (Ver Mapa 2). Estos dos ejes entrecruzados serán, varias décadas más tarde, los más importantes corredores terciarios, precisamente a partir de estas características históricas.

El Paseo de la Reforma, por lo antes señalado, y por su tradición burguesa, se convertiría durante el período 1930-1850 en el eje comercial y administrativo dotado de los más altos e imponentes edificios de la época que mostraban a una urbe moderna. Las nuevas técnicas constructivas permitieron levantar estructuras modernas, geoméricamente simples, sin recubrimiento ni ornamento alguno. Sobresalían los edificios regulares, con volúmenes de geometría precisa y ordenada, plantas de base rectangular, libres, con fachadas de cristal cubriendo a los edificios. (López Padilla, 1994).

Sobre Paseo de la Reforma se construyeron edificios que respondían a las nuevas necesidades de la gestión pública y privada, del turismo y la recreación, con estas características arquitectónicas:

El edificio de **la Lotería Nacional**, mejor conocido como el Edificio El Moro (1942), una construcción de 22 pisos de altura, diseñado por José A. Cuevas, que albergaba las oficinas de la Lotería Nacional, localizado en la intersección de Paseo de la Reforma, Avenida de la República y Avenida Juárez. Es considerado uno de los primeros rascacielos en México.

El **Hotel Plaza** (1946), obra de Mario Pani y Obregón Santacilia, localizado en el cruce de Reforma e Insurgentes. Este edificio formaba parte de una propuesta para solucionar el tráfico del cruce Reforma - Insurgentes, el punto de encuentro de las dos avenidas más importantes de la época. Sin embargo, el proyecto en conjunto nunca se realizó; solo se logró construir el edificio del Hotel Plaza. Ese mismo año el Arq. Pani también concluyó el Condominio Paseo de la Reforma 334.

Fueron también significativos los **Edificios de Departamentos y Comercios** (1947) de Augusto H. Álvarez y Juan Sordo Madaleno, ubicados en Paseo de la Reforma esquina con Melchor Ocampo y Mariano Escobedo.

El edificio de **la Secretaría de Recursos Hidráulicos** (1948) de Mario Pani y Enrique del Moral, junto con un edificio de oficinas sobre la calle de la Fragua, ambos localizados en la glorieta de Colón, se convirtieron en un referente urbano del Paseo de la Reforma, proyectando un mensaje de modernidad urbana.

El **Edificio Bush** o **Continental** (1948) de Carlos Lazo, al igual que el Hotel Plaza, formaba parte de un proyecto de conjunto urbano que pretendía localizarse en un grupo de manzanas ubicadas entre Paseo de la Reforma y las calles de París y Versalles. Este proyecto era patrocinado por la compañía Bush S.A. y planteaba la

construcción de dos hoteles, uno de los cuales funcionaría bajo el tipo de departamentos, un edificio de oficinas, una radioemisora, un cine y un teatro. (Bravo, 2004: 29). De este proyecto solo se logró construir el Edificio Bush.



La Lotería Nacional y Edificio El Moro, 1942
Fuente: Bravo, Yolanda, 2004



Edificio Bush o Continental, 1948



Cine Chapultepec, 1944
Fuente: Alfaro, Francisco Haroldo y Alejandro Ochoa, 1997



Secretaría de Recursos Hidráulicos y Edificio de Oficinas en calle La Fragua, 1947 y 1948
Fuente: Adrià, Miquel, 2005

A lo largo del Paseo de la Reforma se fueron concentrando salas cinematográficas. La presencia de estas salas se inició en 1944 con el **Cine Chapultepec**, hacia la zona del bosque, y se fue consolidando con otras más, que se convertirían en

importantes referentes urbanos y le darían al paseo la función, también, de corredor de recreación. (Alfaro y Ochoa 1997: 112).

Algunos de estos edificios fueron construidos en los terrenos baldíos que existían sobre el Paseo de la Reforma, ya que esta zona no estaba totalmente ocupada por construcciones; en otros casos, fue necesario destruir las residencias de dos o tres pisos, construidos durante el periodo del Porfiriato. (Ver mapa 1).

Como parte del embellecimiento del Paseo, en 1942 se inauguró la estatua de la Diana Cazadora; y el arquitecto Vicente Mendiola y el escultor Juan Olaguíbel llevaron a cabo la construcción de la fuente para una de las glorietas que se localizaba sobre el Paseo de la Reforma cerca de la entrada al Bosque de Chapultepec. Posteriormente, con la construcción del Circuito Interior (1971-1976), la fuente fue trasladada al Jardín Ródano, lugar donde permaneció por varios años, hasta 1992 cuando fue trasladada a la glorieta que se forma en el cruce de Paseo de la Reforma con la Calle de Sevilla, lugar donde anteriormente se encontraba la desaparecida Fuente Cutzamala, mejor conocida como la Fuente de las Regaderas (1982-1992).

En este período destaca el inicio de la inauguración o construcción de museos en la primera sección del Bosque de Chapultepec. Por su historia el Bosque de Chapultepec es uno de los sitios más prestigiosos de la Ciudad de México. A lo largo del tiempo el Cerro de Chapultepec ha funcionado como palacio real de los aztecas, castillo feudal y sitio de recreo de virreyes, mansión de emperadores y residencia presidencial.

A finales del siglo XIX, el bosque comenzó a presentar las primeras transformaciones, durante la administración del José Yves Limantour, Ministro de Hacienda, se trabajó en el embellecimiento del bosque, a semejanza de los

Europeos. Se construyó un jardín botánico, grutas, lagos artificiales, se abrieron kioscos de antojitos para el consumo de los visitantes (Campos, 1988, 139).

La década de los treinta, con la expedición del decreto realizado por Lázaro Cárdenas, marca el inicio de la construcción de museos en el bosque y de espacios de recreación. El Museo Nacional de Historia se inaugura en 1944, dos años después, muy cerca del bosque, se inaugura el Auditorio Nacional, construido originalmente para realizar espectáculos deportivos, y décadas después se construye el Museo de Arte Moderno y el de Antropología e Historia y el Rufino Tamayo. El Bosque se integraba al resto del Paseo como área de recreación y cultura para la ciudadanía.

Las décadas de los años treinta y cuarenta, marcan el inicio de la transformación de Paseo de la Reforma, de vía monumental de acceso desde el centro a zonas residenciales de altos ingresos que había mantenido desde su origen, en eje terciario: comercial, recreativo, bancario, turístico, de servicios y oficinas de gestión pública y privada. En medio del crecimiento general de la metrópoli, y del aumento de los desplazamientos en automotores, el Paseo, lleno de contenido simbólico, articulaba al antiguo Centro Histórico —la ciudad colonial y pre revolucionaria—, con el Bosque de Chapultepec en el que se prolongaba, y las nuevas viviendas de sectores de altos ingresos del poniente.

La construcción del Hotel Reforma en 1936, las grandes salas de cine, varios hoteles modernos, y edificios de oficinas públicas y privadas, en los años cuarenta, que le daban al Paseo la fisonomía de eje longitudinal de recreación, turismo y gestión, parecen ser el inicio de la conformación del actual corredor terciario, que en su momento no se reconoció como tal debido a la presencia de una ideología popular e intelectual que seguía haciendo pensar en “el centro” del que el Paseo aparecía como una parte más. En cualquier circunstancia, el Paseo

empezaba a ser, objetivamente, el eje-símbolo de una gran ciudad que transitaba hacia la modernidad capitalista.

Las formas de apropiación del Paseo cambian notoriamente. El uso privado de los inmuebles que bordeaban al Paseo, ahora empresarial y mercantil, se diferencia entonces del uso público de la vialidad como eje urbano de circulación vehicular y acceso de la población en general a las actividades mercantiles, turísticas, recreativas y de gestión.

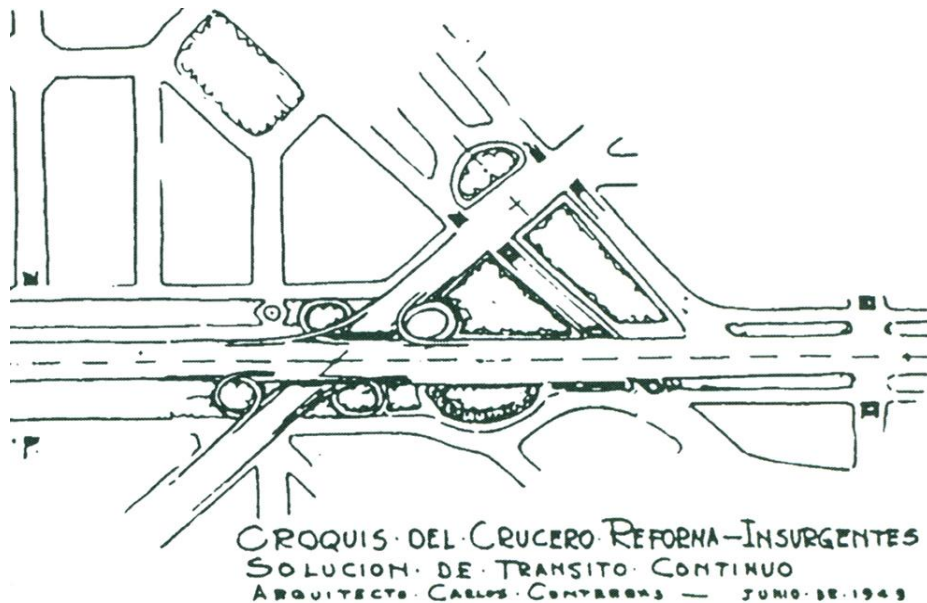
Sin embargo, aunque las nuevas construcciones sobre el Paseo de la Reforma iban dirigidas a alojar actividades terciarias, destaca la construcción del condominio Reforma (1956), obra del Arquitecto Mario Pani y Salvador Ortega, localizado en Paseo de la Reforma y Río Guadalquivir, compuesto por dos torres aisladas de doce pisos, montadas sobre un basamento con jardines y comercio. (Adriá, 2005:118). Era el primer edificio de departamentos en condominio localizado sobre el Paseo de la Reforma y en el país.

Proyectos a escala urbana dirigidos al Paseo de la Reforma

Durante la década de los años veinte, el Arquitecto Carlos Contreras fue el principal introductor de la Planeación Urbana en los primeros regímenes de la Revolución Mexicana. En esos años formuló propuestas urbanas entre las que desatacan: el desarrollo de Lomas de Chapultepec en 1922. Su obra más significativa, fue el Plan Regulador para el Distrito Federal (1933), en el cual adoptó teorías y modelos implementados en el extranjero para formularlo y ejecutarlo, buscando atender el problema de la expansión urbana. Las propuestas del Plan regulador no se aplicaron en su totalidad. Sin embargo, dieron lugar a la generación de obras viales basadas en ellas.

Para el Paseo de la Reforma formuló una propuesta de solución al tráfico generado en el cruce formado con Insurgentes. Mediante esta propuesta sugerida al Departamento del Distrito Federal y a la Comisión de planificación del Distrito Federal en 1943, el Arquitecto Contreras, proponía:

1. Cambiar la estatua de Cuauhtémoc de su ubicación a la Glorieta de las palmas, Niza y Rhín, conservando el arroyo central del Paseo de la Reforma continuo, con su ancho actual de 24 metros desde la Glorieta de Colón hasta la Glorieta de Niza y Rhín, en una longitud de más de un kilómetro de tráfico no interrumpido y sin cambiarle su carácter al Paseo de la Reforma.
2. Pasar el tráfico de Insurgentes por debajo del Paseo de la Reforma, por medio de un túnel de 24 metros de ancho.
3. Pasar el tráfico de Sullivan y Villalongin por debajo de Insurgentes y del Paseo de la Reforma a salir a las calles de Atenas, Ayuntamiento y República de El Salvador, Camino de Puebla y a las calles de General Prim a la Ciudadela y Arcos de Belén.
4. Construir Pasos adicionales por debajo del Paseo de la Reforma en los cruces de París y Milán; Lucerna y Berlín; Dinamarca y Tamesis; Nápoles y Nova.
5. Representar la planificación y la zonificación de la región con afectaciones mínimas por causa de utilidad pública. (Arias, 2008: 61)

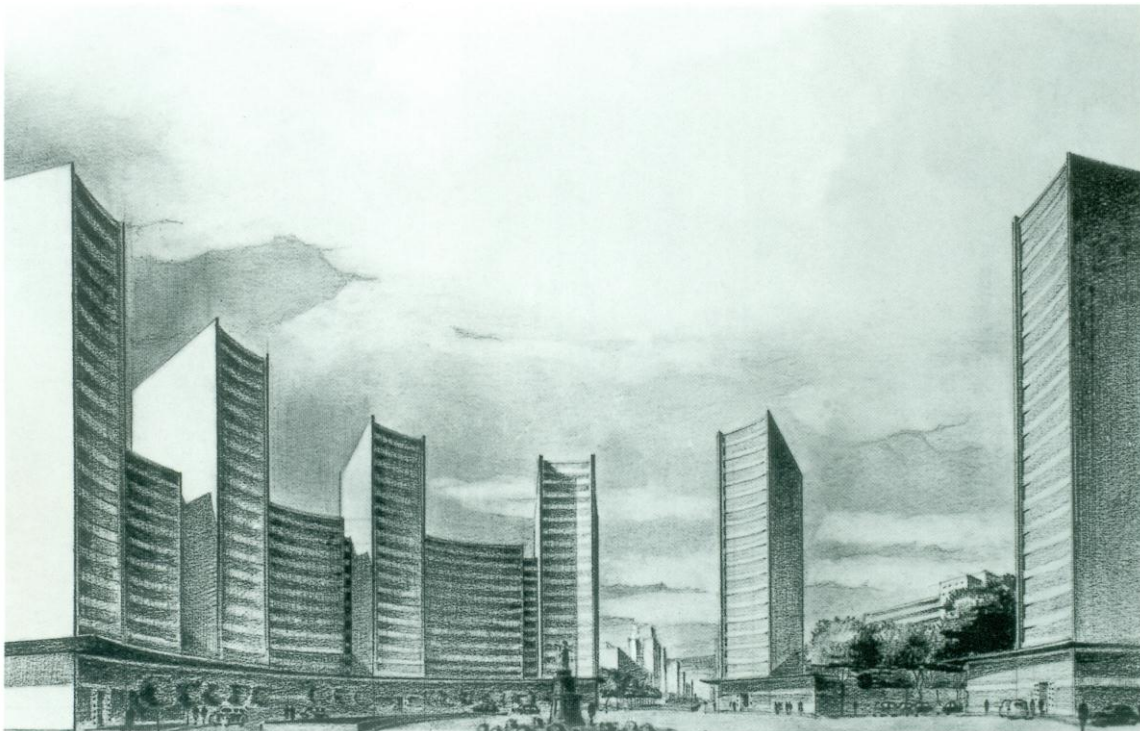


Croquis del cruce Reforma- Insurgentes, Arquitecto Carlos Contreras.

Fuente: Arias Montes, Víctor, (Editor), 2008, **Planos Reguladores de Carlos Contreras. Planificación y arquitectura, 1946-1953**, Universidad Nacional Autónoma de México.

El Arquitecto Pani también desarrollo proyectos a escala urbana para el Paseo de la Reforma, específicamente para resolver el conflicto vial en el cruce de Reforma e Insurgentes, el cual consistía en la construcción de una glorieta en la que se integraban zonas comerciales y de estacionamiento, así como un conjunto de 16 torres de oficinas. (Garay, 2004:55).

El proyecto consistía en trasladar la estatua de Cuauhtémoc de su ubicación al cruce de los ejes Insurgentes y Reforma recolocándolo en una plataforma de un diámetro de 120 m, creando dos anillos de circulación: el primero con una circunferencia exterior de 100 metros de radio y una interior de 60 metros. El anillo primero de cuarenta metros de ancho, con rampas de acceso a los pasos subterráneos; el segundo con radios de 143 y 160, es decir, con un ancho de 27 metros. Entre estos dos anillos está ubicada una faja destinada a la construcción de edificios. Las calles laterales del paseo entre Nápoles y la Glorieta se desplazan cortando la continuidad de estas vías auxiliares de gran importancia. El tráfico principal por Insurgentes se hace pasar por debajo del Paseo de la Reforma. Se cierran las calles de Viena, Prim, Atenas y Roma creándose supermanzanas. (Arias, 2008: 62).



Propuesta cruce Reforma- Insurgentes, Arquitecto Mario Pani

Fuente: Adrià Miquel, 2005, **Mario Pani. La construcción de la modernidad**, Ediciones G. Gili, S.A de CV, México.

Ninguna de las dos propuestas se realizó, sin embargo, el hecho de que tanto Contreras como Pani formularan proyectos importantes de renovación urbana para el Paseo de la Reforma, a pesar de que no fueran realizados, indica que los ojos de los arquitectos-urbanistas y de los gobernantes del momento estaban puestos en la avenida.

3. 1950-1985: de las casas *palaciegas* a las actividades terciarias

A mediados del siglo XX, con el gobierno de Miguel Alemán, concluyó la época de aplicación de las reformas revolucionarias, quiebre simbolizado con la introducción del amparo agrario como primer gran freno a la reforma agraria, y se inició el período de consolidación del proyecto de desarrollo capitalista, con amplia hegemonía de la nueva burguesía surgida a la sombra del bonapartismo mexicano; el “desarrollo estabilizador”, metáfora del fin de las movilizaciones de masas, estaba en marcha.

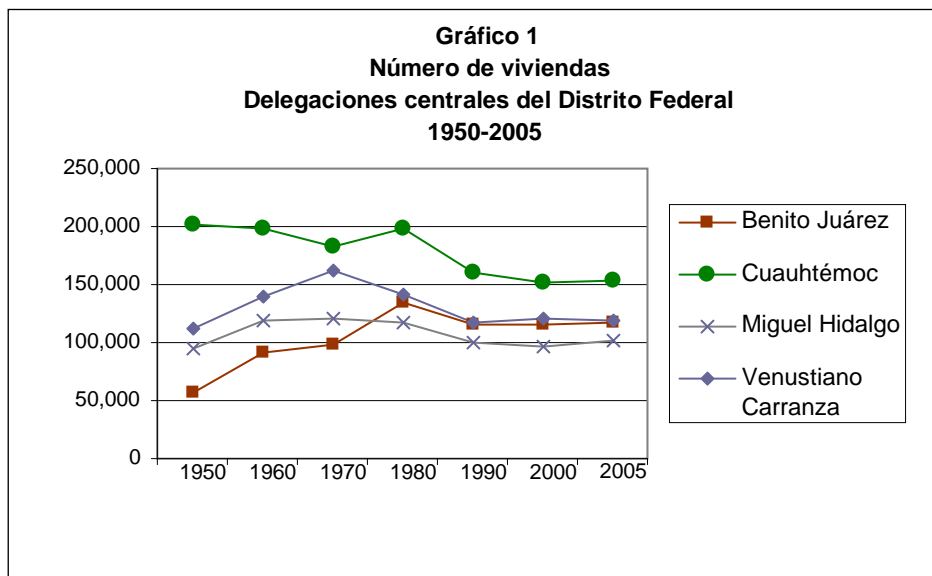
Durante tres décadas más, hasta la recesión de 1981-1982 y la posterior aplicación del patrón neoliberal, la industrialización siguió su curso en la ZMVM, a ritmos desiguales. El sismo de 1985, y su impacto destructor sobre las construcciones del centro de la ciudad y su eje principal marcó el fin del período para el Paseo de la Reforma y al mismo tiempo generó cambios en la estructura de la ciudad.

En los años cuarenta había comenzado el proceso de metropolización que dio lugar a la formación de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), con la conurbación del municipio de Tlanepantla; posteriormente se incorporaron Naucalpan, Nezahualcoyotl Chimalhuacán y Ecatepec. A partir de 1950 ocurrió su mayor auge. De 1960 a 1970 se agregaron los municipios de La Paz, Zaragoza, Tultitlán, Coacalco, Cuautitlán y Huixquilucan. El proceso de conurbación de municipios del Estado de México continuó entre 1970 y 1980, sumándose a la metrópoli los municipios de: Chalco, Chiautla,

Chicoloapan, Chiconcuac, Ixtapaluca, Nicolás Romero, Tecamac y Texcoco. A partir de 1995, la ZMVM, se encuentra conformada según los organismos oficiales por las 16 delegaciones del Distrito Federal, 58 municipios conurbados del Estado de México y un municipio del Estado de Hidalgo. (Fideicomiso, 2000^a, 245).

La población concentrada en la ciudad pasó de 4, 870, 876 habitantes en 1960 a 8,831,079 en 1980. Sin embargo, las delegaciones centrales –Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Venustiano Carranza y Benito Juárez– presentaron a lo largo de este periodo un descenso en sus tasas de crecimiento de la población, iniciándose así su despoblamiento; en contraste, las delegaciones periféricas y los municipios que se integraron al proceso de expansión, mostraban altas tasas de crecimiento poblacional (Ver cuadro 1).

A partir de 1970, el proceso de despoblamiento de las áreas centrales también se vio reflejado en la disminución del número de viviendas en las cuatro delegaciones centrales, sustituidas por usos del suelo terciarios; y durante la década de los ochenta se registro un decremento de viviendas y habitantes aún mayor. (Ver gráfico 1).



Fuente: Elaboración propia a partir de Inegi, Censo General de Población y Vivienda 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000; Censo de Población y Vivienda 2005

Los municipios conurbados del Estado de México registraban entonces altas tasas de crecimiento debido al crecimiento natural de la población, a la emigración de habitantes del núcleo central de la ciudad, y la llegada de población de otras partes del país, atraída por la instalación de nuevas industrias y la generación de empleos en el sector productivo, y el terciario público y privado. (Cuadro 1; Garza, 1991: 27)

El territorio ocupado por la mancha urbana aumentó en esos treinta años, de 26,059 a 89,112 hectáreas, y su densidad registró en la primera década una caída de 120 a 115 hab./ha., para luego subir a 130 y 146 hab./ha., en 1970 y 1980 respectivamente (cuadro 3), siguiendo el patrón señalado por Duhau, (1998), de expansión y densificación sucesivas, aunque moviéndose dentro del rango de baja densidad relativa que ha caracterizado hasta ahora a la metrópoli, pues en 1980 solo había recuperado la densidad de 1940 hab/ha.

A lo largo de estas tres décadas, el proceso de acelerado crecimiento demográfico y expansión física de la metrópoli fue acompañado por una política de industrialización, y de creación de infraestructura y servicios mediante la formación de instituciones de salud, educación y bienestar social, que jugaron un papel importante en la expansión urbana.

Entre los años 1950 y 1970, en la zona metropolitana en formación, se generalizaron las ventajas de aglomeración que le permitieron convertirse en el asiento de la industrialización. El peso relativo de la industria y otros sectores económicos en la ciudad fue creciendo continuamente hasta 1980.

A partir de la década de los cuarenta y hasta los setenta, la metrópoli presentó una disminución en el PIB del sector primario y el incremento de aquel de los sectores secundario y terciario, tanto en términos absolutos como en relación al total nacional. (Ver cuadro 5)

En 1960 se registraban 24,624 establecimientos industriales en la metrópoli, 29.90% del total nacional, los cuales absorbían al 45.98% del personal ocupado, y al 38.6% del capital, y generaban el 47% del valor bruto de la producción y el 48.2% del PIB nacional según las cuentas nacionales. En 1980 este peso relativo en el total nacional se había incrementado: existían 35,372 establecimientos industriales, el 28.05% del total nacional, que absorbían al 41.6% del personal ocupado y generaban el 43.4% del valor bruto, y 47.0 % del PIB nacional (cuadro 2.1). Para 1960 existía un PIB industrial de 17,730 millones de pesos de los cuales, la ciudad concentraba el 84.77%; para 1980 sólo concentraba el 62.56%.

La Ciudad de México y la ZMVM fueron hasta 1982, los motores de la industrialización nacional. El proceso de crecimiento sostenido de la industrialización por sustitución de importaciones empezó a llegar a su agotamiento en la década de los setenta, con las dos desaceleraciones económicas que se presentaron durante 1971 y 1975.

Al mismo tiempo, la industrialización impulsaba el crecimiento del sector comercial y de servicios, en forma directa y a través de los flujos salariales de sus trabajadores.

La terciarización de la metrópoli

La industrialización y la urbanización, concentradas en la metrópoli trajeron consigo el crecimiento de los sectores comercial (para el consumo productivo industrial y para el consumo doméstico final) y de servicios (para la economía y para los consumidores), tanto públicos como privados. La terciarización de la economía urbana fue también un efecto de la industrialización. Al mismo tiempo, la expansión urbana desconcentraba a la industria y a los pobladores, alargando en exceso los desplazamientos hacia las viejas áreas comerciales, e incentivando la localización desconcentrada de las actividades comerciales y de servicios públicos y privados. Los dos procesos se combinaron en este período en la ZMVM.

En 1900, en pleno período del capitalismo mercantil, en la estructura sectorial del PIB del país, y en la ciudad de México, dominaba ampliamente el sector terciario con un 62.1% y un 84.5% respectivamente del total. Desde 1940, con el inicio de la industrialización, estos porcentajes mostraron tendencias divergentes: aumentó un poco en el país, y se redujo notoriamente en la capital, el principal centro mercantil nacional, en el que el impacto de la industrialización fue muy fuerte. En 1970 y 1980, los porcentajes del sector terciario en los totales de las dos economías parecieron estabilizarse; así continuaron hasta 1998 en el país, pero en la metrópoli volvió a crecer la participación del terciario en la medida que disminuye el por ciento del secundario (Cuadro 5).

En términos de la tasa de crecimiento anual promedio, observamos que la del sector terciario aumentó moderadamente entre 1900 y 1940, mientras que la del sector secundario es alta; de 1840 a 1980, en plena industrialización, las tasas de los dos sectores tienden a igualarse tanto en el país como en la metrópoli, manteniéndose elevadas; y caen las tasas en el terciario cuando ocurre lo mismo con las del secundario, en los períodos 1980-1988 y 1988-1998, a lo largo del período de estancamiento de las economías y la desindustrialización de la metrópoli luego de la crisis de 1982. Podemos, por tanto, señalar que el sector secundario imprime y trasmite su dinamismo o su estancamiento al sector terciario.

En 1980, la ciudad de México concentraba aún al 87.37% del sector terciario metropolitano, mientras que los municipios conurbados aportaban ya el 12.63%, mostrando el proceso de desconcentración en curso hacia los municipios conurbados de la periferia; en 1988, la ciudad concentraba aún al 81.29%, mientras que los municipios conurbados del Estado de México aumentaban su participación a un 18.71%. Pero para 1993 se observaba una ligera reversión de la tendencia, lo que mostraría en cifras el impacto de desarrollo de los corredores urbanos terciarios en el territorio de la ciudad de México (cuadro 6).

Las tasas de crecimiento anual promedio del sector terciario metropolitano muestran la intensidad de éste durante el período 1960-1980, aún de intensa industrialización, sobre todo muy altas en los municipios conurbados. Luego de la crisis de 1982, observamos una fuerte caída del ritmo de crecimiento en la metrópoli, llegando a ser negativa en la urbe y su repunte posterior, ocurre entre 1988 y 1993.

Las delegaciones que forman el núcleo central de la ciudad, que fueron durante muchas décadas los lugares básicos de asiento territorial del comercio y los servicios, han presentado un decrecimiento de su participación en el PIB comercial y de servicios. Entre las cuatro (Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza), en 1960 concentraban el 90.26% del PIB comercial y 80.27% del PIB de servicios; pero en 1980 sólo registraban el 51.36% y 67.93% respectivamente. Mientras tanto, delegaciones como Azcapotzalco, Gustavo A. Madero, Iztacalco e Iztapalapa mostraban en 1980 un crecimiento considerable de su participación en el comercio y los servicios, al igual que los municipios de Tlalpanepantla, Ecatepec y Naucalpan. (Ver cuadro 7^a y 7^b).

Cabe señalar que una parte significativa de la población que llegaba a la metrópoli, y a otras ciudades del país, no era absorbida por la industria en expansión o los mercados laborales terciarios, lo que daba lugar a la multiplicación de actividades y trabajos denominados entonces *marginales* y hoy *informales*, cuya magnitud y diversidad aumentará significativamente en el período posterior a la crisis de 1982 y la implantación del neoliberalismo y dará lugar a lo que denominamos *terciarización informal* (Pradilla y Márquez, 2005).

Las centralidades secundarias como etapa de transición

Como hemos señalado en el capítulo I, donde se discutieron los aspectos conceptuales en lo relacionado directamente con el análisis de la ZMVM, y en páginas anteriores, la dispersión poblacional sobre un territorio creciente, su

fragmentación socio-territorial que diferencia y estratifica los mercados respectivos, el alargamiento de las distancias y el tiempo necesario para los recorridos, y la diferenciación de medios de transporte para llevarlos a cabo –medios colectivos o auto individual-, al igual que la expansión cuantitativa y la diversificación del comercio y los servicios urbanos, explican la oportunidad para los comerciantes vendedores y la necesidad para los compradores y usuarios de acercarse en el territorio metropolitano y evitar los largos desplazamientos hacia la centralidad única.

Las primeras opciones aparecen en los núcleos comerciales y de servicios de los pueblos tradicionales del Distrito Federal (Mixcoac, San Ángel, Tlalpan, Tacubaya, Azcapotzalco, etc.) o los municipios mexiquenses que son absorbidos - integrados en la expansión física metropolitana.

Sin embargo, la expansión metropolitana no sigue necesariamente la secuencia de estos poblados, sino los grandes ejes viales de comunicación, los *ejes de la metropolización* señalados por Terrazas, y las opciones de apropiación regular o irregular del suelo para la construcción de vivienda. Tienen más importancia en este proceso las vías de comunicación preexistentes o las que surgen para comunicar a las nuevas áreas urbanizadas con el resto de los elementos urbanos, sobre todo en el caso de los sectores de ingresos medios y altos que se motorizan.

Surgen entonces nuevas opciones como la construcción de centros comerciales a partir del final de los años setenta: Plaza Universidad, Plaza Satélite y muchas más (Pradilla et. al, 2008), o la instalación contigua de comercios sobre una vía significativa por los flujos de compradores en colonias populares de clase media. Múltiples son los ejemplos en este período de surgimiento de estas pseudo centralidades (subcentros), que aparecerán como *centros de barrio* imaginarios en el urbanismo tecnocrático. Estas subcentralidades, como forma urbana estructuradora, serán efímeras, transicionales, aunque siguen surgiendo, como núcleos iniciales de los corredores urbanos terciarios.

El Paseo de la Reforma y otros ejes viales importantes como Avenida de los Insurgentes en su parte central, ganaron importancia en este período como ejes terciarios al interior de la centralidad, que aún se mantenía como tal en el imaginario colectivo e intelectual.

La construcción de la infraestructura urbana

Los procesos de urbanización y metropolización ocurridos en el período jugaron un papel muy importante en el impulso de proyectos urbanos y la dotación de infraestructura urbana básica - sistema eléctrico, abastecimiento de hidrocarburos, obras hidráulicas de drenaje y dotación de agua potable, vialidades y equipamiento de transporte. Se construyeron, ampliaron y prolongaron un conjunto importante de vialidades que conectaron la ciudad central con la periferia.

A finales de los años treinta, la ciudad de México contaba con las avenidas que articulaban la circulación en el primer y segundo contorno de la ciudad (Avenida Chapultepec, Reforma, Álvaro Obregón, Insurgentes, Revolución, Cuauhtémoc y Baja California). Durante el periodo 1930-1950 la red vial se extendió para comunicar diversas zonas de la ciudad y los centros fabriles como Tlalnepantla, Ecatepec y Naucalpan, así como al sur de la ciudad. Durante la década de los cincuenta se construye el Anillo Periférico y en los setenta el Circuito Interior, y se inicia la construcción de los ejes viales, que a través de una gran cuadrícula, dividían a la ciudad. Así mismo, en el Estado de México se construyen también avenidas importantes. (Garza, 1991:37).

A finales de la década de los años sesenta, se construyeron las tres primeras líneas del Sistema de Transporte Colectivo Metro, inauguradas en la década de los setenta. Desde entonces, la construcción del Metro ha sido discontinua, habiéndose puesto en servicio 11 líneas y 175 estaciones hasta la fecha.

A finales de la década de los setenta se realizó la ampliación del Viaducto Tlalpan y el Anillo Periférico. Así mismo, se construyeron grandes proyectos urbanos en la ciudad: el Aeropuerto de la Ciudad de México (1952), Ciudad Universitaria (1952), Ciudad Satélite (1954), el Estadio Azteca (1962), el Conjunto Urbano Nonoalco-Tlatelolco (1964), el Palacio de los Deportes (1968), El Colegio de México (1974),

la Central Camionera Cien Metros (1973), la Central Camionera de Taxqueña (1975), la Central Camionera de San Lázaro y la de Observatorio (1979), el Centro Médico La Raza (1979), y La Central de Abasto (1982).

Algunas de estas obras, en su mayoría asentadas a lo largo de avenidas principales, fungieron como hitos que atrajeron la formación de implantaciones comerciales, formales o informales, cuyo desarrollo lineal generó posteriormente corredores terciarios, o reforzó procesos ya en curso.

La construcción de estas grandes obras giró en torno a la inversión del Estado. Sin embargo, estas condiciones favorables no se mantuvieron por mucho tiempo; la desaceleración económica de la década de los 70 y la crisis de los 80 repercutieron en la construcción de grandes proyectos.

La formación del Paseo de la Reforma como corredor terciario

Durante el periodo 1950-1980, el Paseo de la Reforma, siguió poblándose no sólo de nuevas edificaciones; empezó a alojar muy diversas actividades comerciales y de servicios. Se consolidaba como un eje terciario.



Edificio de oficinas y comercio. Paseo de la Reforma, 1960

Fuente: Vargas Ramón, 2005, José Villagrán García. Vida y obra, UNAM, México.

Durante la década de los cincuenta, la construcción de edificios en algunas zonas de la ciudad de México estuvo caracterizada por una abundante producción de arquitectura internacional. Se levantaban edificios de varios pisos que en su mayoría presentaban un dominio absoluto de fachadas encristaladas (De Anda, 2006: 207). Las imágenes de los rascacielos daban a esa zona de la ciudad la apariencia de capital de un país moderno. Sin embargo, a falta de una reglamentación apropiada, se fueron presentando alturas desproporcionadas, surgieron magnos edificios modernos al lado de construcciones antiguas de uno o dos pisos.

Los 50 y 60 eran décadas de auge. Eran los tiempos del desarrollo estabilizador, con persistente crecimiento económico. La inversión inmobiliaria participó del “milagro económico” y en Reforma se construyó sin parar. Reforma exhibió con orgullo muestras arquitectónicas del progreso, con mayúscula, y de la prosperidad de los segmentos económicamente más significativos. Era señal de estatus construir en Paseo de la Reforma (Campos, 2005: 56).



Paseo de la Reforma, ca 1950

Fuente: Sistema Nacional de Fototecas, Fototeca Nacional, INAH, 89179

En este periodo registramos en el Paseo de la Reforma, la construcción de: El **Instituto Mexicano del Seguro Social** (1950) de Carlos Obregón Santacilia, ubicado en Paseo de la Reforma y Toledo, Colonia Juárez; el edificio de la **Antigua Embajada de los Estados Unidos** (1952) de Pani y Jesús García Collantes, localizado en Reforma y la Fragua, el cual se convirtió en un punto de referencia

sobre Paseo de la Reforma, junto con el edificio de la Secretaría de Recursos Hidráulicos y el edificio de **Seguros Anáhuac**, (1958) de Juan Sordo Madaleno.

En estos años se construyeron algunas elegantes salas de cine, entre las cuales destacan: el **Cine Roble** (1950), el **Cine París** (1954), de Juan Sordo Madaleno, y el **Cine Paseo** (1958) de José Villagrán García. La construcción de algunas de estas salas cinematográficas implicó la demolición de residencias palaciegas construidas durante el periodo del Porfiriato. Tal es el caso de la residencia de la Familia Melber, demolida para edificar la sala del Cine Roble, o la mansión estilo morisco de la familia Gayosso destruida para construir el Cine Paris. Todas estas nuevas edificaciones se diseñaron tomando en cuenta los esquemas de funcionamiento típicos de la sociedad estadounidense, como los pasajes comerciales con tiendas y restaurantes de lujo que comunicaban a la vía pública con la entrada de algunos cines (Ulloa del Río, 1997:118).

El Paseo de la Reforma empezó a poblarse no sólo de nuevas edificaciones, si no a alojar más actividades de comercio y servicios. (Ver mapa 1)

Destaca también la construcción en 1952 de la Fuente de la Expropiación Petrolera, obra del escultor Juan F. Olaguíbel y del Arq. V. Mendiola.



Vista aérea de Paseo de la Reforma, 1952

Fuente: Colección de fotografías aéreas de la Fundación ICA, Foto número: obl sn 009040r

A partir de 1960, en el Paseo de la Reforma se siguió privilegiando el asentamiento de edificios modernos de grandes dimensiones, oficinas públicas, hoteles, bancos, cines, cafés y restaurantes, plasmando la vocación moderna de la urbe en esta vialidad.

Se construyeron edificios como: el **Cine Latino** (1960) y el **Cine Diana** (1962); el **Hotel María Isabel Sheraton** (1962) de Juan Sordo Madaleno y José Villagrán García; el edificio de oficinas para la Inmobiliaria **Jaysour** (1964) de Augusto H. Álvarez y Octavio Sánchez Álvarez; el edificio de **Seguros La Comercial** (1964) de Héctor Mestre y Manuel de la Colina; **Banca Cremi** (1965) de Ricardo de Robina, Héctor Mestre y Jaime Ortíz Monasterio. Así mismo, se levantaron los primeros museos sobre esta avenida: el **Museo de Arte Moderno** (1963) y el **Museo de Antropología** (1964), ambas obras de Pedro Ramírez Vázquez localizadas sobre el Paseo de la Reforma, en la primera sección del Bosque de Chapultepec.

En la década de los setenta: el edificio **El Prisma**, nuevo rascacielos de la Lotería Nacional (1970); la **Embajada de Japón** (1975) de Pedro Ramírez Vázquez, Manuel Rosen Morrison y Kenzo Tange. (Ver mapa 1)



Edificio María Isabel Sheraton (1962)

En 1964 fue inaugurado el gran proyecto urbano de la prolongación del Paseo de la Reforma hacia el norte de la ciudad, desde la glorieta del Caballito hasta el entronque de las calzadas de Guadalupe y de los Misterios. A partir de este momento, se pudo recorrer por Paseo de la Reforma desde Lomas de Chapultepec hasta la Villa de Guadalupe.



Prolongación norte del Paseo de la Reforma, ca 1965

Fuente: Sistema Nacional de Fototecas, Fototeca Nacional, INAH, 89158

En el mismo año (1964) en el final de la prolongación norte del Paseo de la Reforma se construyeron el Conjunto Urbano Nonoalco-Tlatelolco y la Plaza de las Tres Culturas. Siguiendo con la idea de erigir monumentos y revestir de historia al Paseo, el 18 de julio de 1982 fueron develadas a lo largo de la prolongación del paseo, 27 estatuas de próceres de la patria. Sin embargo, la prolongación del Paseo de la Reforma hacia el norte, concebido como un gran proyecto de desarrollo urbano, que corría de la Glorieta del Caballito hasta el entronque con las calzadas de Guadalupe y de los Misterios, no logró consolidarse como un eje comercial y administrativo como el que se formó en el tramo inicial.

Con esta ampliación, la estatua del Caballito, construida en honor a Carlos IV de España, quedó en medio de un enorme cruce, formado por Bucareli, Rosales,

Avenida Juárez y el Paseo de la Reforma. En 1979, con la construcción de los ejes viales, Bucareli y Rosales se convirtieron en el Eje 1 poniente (Martínez y Juárez, 1994: 197), por lo que la estatua que había permanecido por más de 100 años en este sitio, marcando el inicio del Paseo de la Reforma y siendo un punto de referencia, tuvo que ser removida y colocada en su actual lugar, la Plaza Manuel Tolsá frente al Palacio de Minería. Posteriormente, a inicios de los años noventa, en la esquina de Avenida Juárez y Reforma, se instaló la escultura de El Caballito del escultor Sebastián: una moderna cabeza de caballo de 28 metros de altura.



El Caballito en Paseo de la Reforma

Durante los primeros años de la década de los ochenta se construyeron algunos edificios de importancia sobre el paseo, destacando: las Oficinas de la **Secretaría de Programación y Presupuesto** (1980) hoy Oficinas American Express, y el **Museo Rufino Tamayo** (1981) de Teodoro González de León, Abraham Zabludovsky y Francisco López en el Bosque de Chapultepec.

Al inicio de los años ochenta, ocurrió una gran crisis económica en el mundo y en México, que evidenció el agotamiento del patrón de acumulación con intervencionismo estatal, del modelo de industrialización por sustitución de importaciones y del papel de la metrópoli como su motor (Garza, 2003: 74).

A partir de este momento, en el sector industrial de la metrópoli se empezaron a registrar tasas de crecimiento negativas en los establecimientos, el personal ocupado, el capital acumulado, el valor bruto de la producción y el PIB, en relación al total nacional, como expresiones relativas del proceso de desindustrialización que se ha mantenido en la ZMVM hasta ahora (Ver cuadro 2; Márquez, 2005).

Desde entonces, el predominio de la industria manufacturera empezó a ser superado por el del comercio y los servicios. La pérdida de dinamismo en la industria se explica por los efectos destructivos, sobre todo sobre la pequeña y mediana empresas, de la gran crisis de 1982 y las recesiones posteriores, por la apertura comercial internacional aplicada unos años después como parte de las políticas neoliberales, por la aplicación de políticas de descentralización industrial a la capital del país en parte en función de los altos índices de contaminación atmosférica, por la relocalización de las industrias en otros puntos del país, y por los problemas urbanísticos y de congestión vial a los que en este periodo se enfrentaba la capital, factores que se han convertido en deseconomías de aglomeración.

Durante la década de los cincuenta, Polanco inició un proceso de cambio de uso de suelo, de habitacional a terciario, siguiendo la tendencia manifiesta en la colindante Reforma; las viviendas unifamiliares de estilo californiano empezaban a ser sustituidas por edificios con vivienda, comercios y servicios; este proceso se incrementó en la década de los setenta, y se aceleró con el terremoto de 1985.

La construcción del conjunto hotelero de gran turismo, beneficiado por la gran zona de bosque, fue un hito importante en esa transformación de Polanco y su articulación con el corredor terciario de Reforma. Sin embargo, como señala Jorge Gamboa de Buen (entrevista), esta transformación dio lugar a una confrontación entre los residentes y los inversionistas en comercio y servicios o en vivienda en altura, que no ha sido resuelta hasta la fecha, a pesar de los planes parciales de desarrollo para la zona.

Los grandes cambios y las tendencias de desarrollo

En estos treinta y cinco años (1950-1985), al impulso de la industrialización y la urbanización acelerada, la urbe creció demográfica y físicamente hacia todos los puntos cardinales. Las distancias crecientes de las colonias residenciales de todos los estratos sociales, hicieron imposibles los desplazamientos recurrentes hacia la antigua centralidad, en su parte del Centro Histórico declarada patrimonio histórico nacional, por lo que fueron surgiendo o creciendo puntos de comercio y servicios en diferentes rumbos de la ciudad, que tomaron la apariencia de subcentros, con tendencias a la expansión lineal sobre los ejes viales de mayor tránsito de vehículos y personas que se iban formando con el aumento de las distancias y del número de vehículos automotores en circulación.

El Paseo de la Reforma, con su gran carga simbólica, su relación inmediata con el Centro Histórico en un extremo y el Bosque de Chapultepec, la mayor área verde y recreativa de la urbe, y las colonias de altos ingresos implantadas en esa parte de la ciudad, del otro, y como parte de la centralidad expandida, sufrió una profunda transformación que puede sintetizarse en cuatro tendencias:

- a) Las casas *palaciegas* construidas en el porfiriato y las tres primeras décadas del siglo XX fueron sustituidas paulatinamente, casi totalmente, por nuevas construcciones modernas, en muchos casos de gran altura, que convirtieron al eje Reforma en el escaparate de la modernidad arquitectónica y urbana de entonces, por encima de otras vialidades importantes como Insurgentes o Palmas, dada la magnitud de sus transformaciones, la importancia de las interrelaciones a las que servía de soporte, y a su carga simbólica en el imaginario colectivo y del poder público;
- b) el cambio de uso del suelo fue intenso, sustituyéndose el de vivienda de sectores de altos ingresos, por el uso terciario, en particular de hotelería, salas cinematográficas, museos, restaurantes, bancos y oficinas;

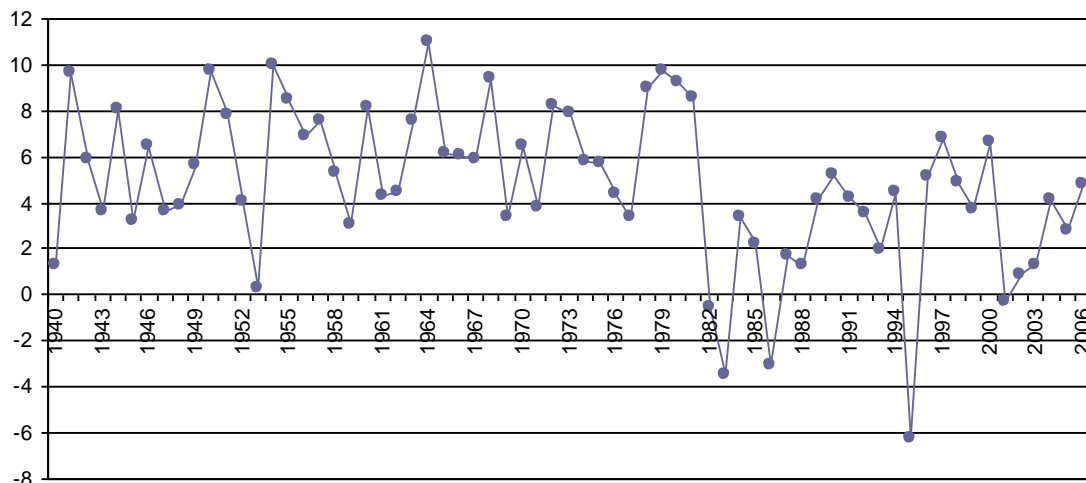
- c) estos cambios de usos se reprodujeron también en las calles que intersectan al Paseo y, aún, en áreas más amplias como la llamada Zona Rosa;
- d) el Paseo de la Reforma siguió una tendencia al desarrollo lineal que se consolidó en las décadas siguientes, para conformar uno de los más importantes corredores urbanos terciarios de la metrópoli, con una enorme carga simbólica heredada de su pasado aristocrático.

4. La crisis de 1981-1982 y el sismo de 1985

Desde inicios de la década de los setenta, la economía de México había presentado ciclos cortos de desaceleración del crecimiento económico. Sin embargo, la crisis económica estalló sólo hasta 1981; ésta se consideró como una de las crisis económicas más severas del país, desde los años de la gran depresión.

Durante 1984 la economía parecía empezar a reactivarse. No obstante, la recuperación del PIB (3.41%) registrada durante 1984, fue seguida por un decremento durante 1985. En 1986 el derrumbe del PIB fue considerable, pues registró una tasa de crecimiento negativa. Esta tendencia se revirtió hasta 1987, con tasas de crecimiento, positivas pero bajas; sólo hasta 1990 se registró una tasa significativa, del 5.18% (ver gráfico 2).

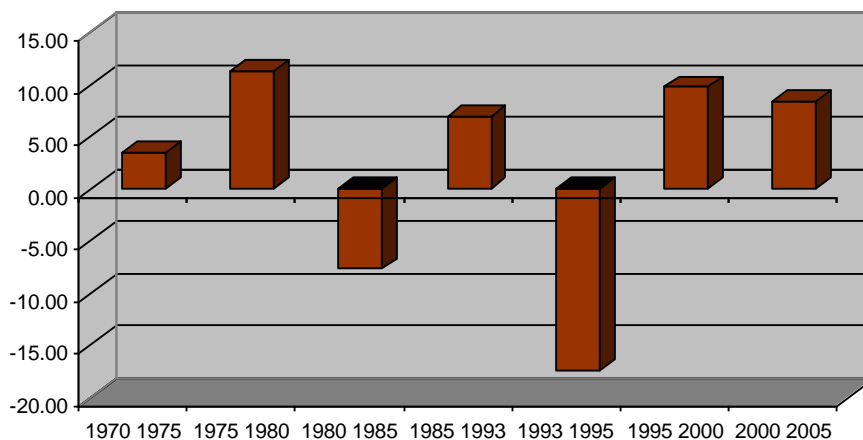
Gráfico 2
Producto Interno Bruto 1940-2006
Nacional
Tasa de crecimiento



Fuente: Elaboración propia con base en Indicadores Económicos del Banco de México 1940-1949; Sistemas de Cuentas Nacionales, INEGI. Datos Históricos 1950-1960; Sistemas de Cuentas Nacionales de INEGI; Banco de Información Económica, INEGI.

La crisis también se manifestó en el sector de la construcción; durante el periodo 1980-1985, la tasa de crecimiento del PIB del sector experimentó una drástica disminución: -7.70%. La crisis se manifestó en el sector inmobiliario, y causó una disminución de las inversiones destinadas a la promoción de proyectos nuevos o a los ya iniciados. La disminución de la inversión en el sector se vio reflejada a lo largo del Corredor Reforma. Esta tendencia se acentuó, cuando en septiembre de 1985 ocurrió el gran sismo que provocó la mayor devastación urbana del siglo en el país.

Gráfico 3
Tasa de crecimiento del PIB
Sector Construcción
Distrito Federal
1970-2005



Fuente: Elaboración propia con base a Indicadores Económicos del Banco de México 1940-1949; Sistemas de Cuentas Nacionales, INEGI.

El año de 1985 fue un parteaguas en la historia de la formación del corredor terciario de Paseo de la Reforma, por dos hechos específicos: porque en 1983 se inició la aplicación de las reformas neoliberales que llevaron al cambio del patrón de acumulación de capital en México, siguiendo el derrotero impuesto por las grandes potencias económicas capitalistas; y porque el 19 de septiembre de ese año ocurrió el gran sismo que afectó seriamente a la ciudad de México en su conjunto, y al propio Paseo de la Reforma.

El terremoto afectó y destruyó diversos inmuebles de la ciudad; el uso más afectado fue el habitacional, seguido del comercial y educacional (65, 15 y 12% respectivamente). Una de las delegaciones más afectadas por el sismo, fue la Delegación Cuauhtémoc, donde se encuentra parte del corredor Reforma. Esta delegación por si sola, absorbió el 80% de los daños ocasionados por el terremoto. El número de edificios destruidos fue entre 240 y 258. 257 edificaciones tuvieron que ser demolidas y 724 más presentaron fracturas de diversos grados. (Pradilla et all., 1996: 19). Estos hechos afectaron severamente a la delegación, acentuando el proceso de despoblamiento de la zona, acelerando así el registrado antes del sismo.

Cuadro 8
Inmuebles afectados por el sismo de 1985 según su uso

Uso	Inmuebles afectados	Porcentaje
Habitacional	3,746	65.4
Comercial	840	14.7
Educacional	704	12.3
Oficinas	345	6.0
Hospitalario	41	0.7
Recreativo	33	0.6
Industrial	19	0.3
Total	5,728	100.0

Fuente: Pradilla Cobos, Emilio (coord.), 1996, Vulnerabilidad, sismos y sociedad en la ciudad de México. 1985 y el futuro, Unión de Vecinos y Damnificados 19 de septiembre, A.C., CIES, Protección Civil, DDF, México, DF, México.

El sismo afectó a varios de los grandes edificios localizados a lo largo del Paseo de la Reforma: 6 sufrieron afectaciones de más de un 40 % en su estructura y 11 entre el 10 y el 40 % (Ver mapa 2). Varios tuvieron que ser demolidos o se vieron en la necesidad de disminuir el número de sus pisos. Entre ellos destacan:

El Hotel Continental de la cadena Hilton, localizado en la esquina de Paseo de la Reforma e Insurgentes, construido durante 1950 y que destacara por su importancia en la actividad turística, sufrió severos daños al colapsarse siete de los 12 niveles que

tenía el inmueble; siendo necesario demolerlo totalmente, cinco meses después del terremoto, mediante la utilización de explosivos.



Demolición del Hotel Continental después de ser afectado por el sismo de 1985

El edificio del Banco de Crédito Minero presentó grandes daños. En frente, el Cine Roble junto con el Edificio Roble fueron de los edificios más afectados en su estructura, quedando inservibles después del sismo. En 2000 sus ruinas fueron desmanteladas. Actualmente, en su lugar se encuentra la nueva sede del Senado –inmueble de 16 niveles–, el cuál fue inaugurado en 2011, como parte de los festejos del Bicentenario.

El Hotel Reforma y el edificio que ocupó la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos, ubicado en la calle de Antonio Caso y Reforma, ambos obras del arquitecto Mario Pani, también resultaron dañados parcialmente durante el sismo.

El derrumbe de los edificios y las afectaciones de aquellos que no se derrumbaron, ocasionaron que muchos de los inmuebles que se mantuvieron en buenas condiciones, pero se encontraban en zonas de alto riesgo o colapsadas, fueran desocupados y/o abandonados, generando una sensación de inseguridad y vulnerabilidad por los posibles peligros de residir en la zona. Aunado a lo anterior, la recesión económica por la que pasaba México, generó una disminución de la inversión y/o construcción de inmuebles, reflejándose también a lo largo de Paseo de la Reforma.

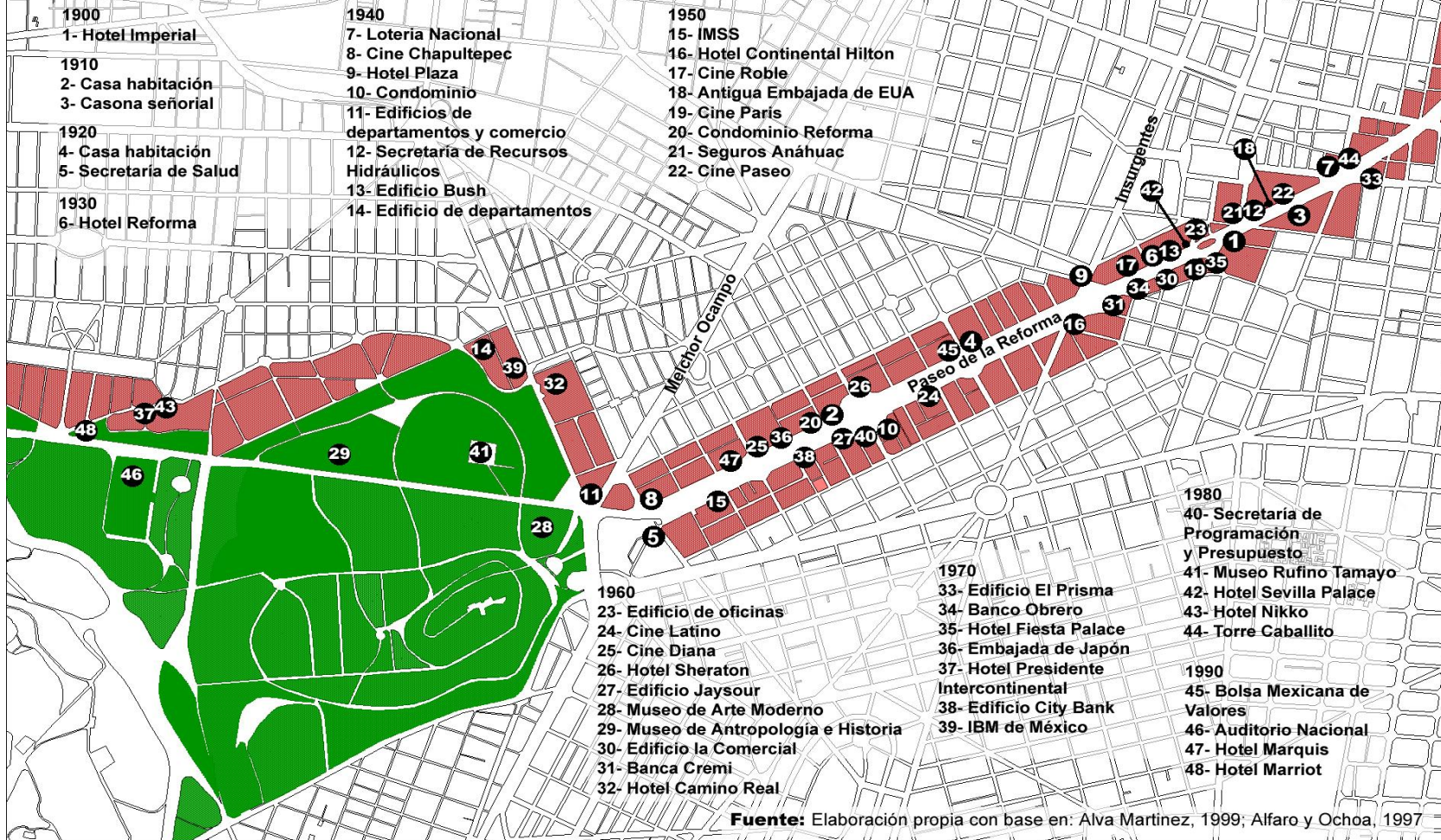
Como aspecto *positivo* para los capitales inmobiliarios que reiniciaron luego su actividad en el Paseo, se liberaron terrenos para realizar nuevas inversiones y reproducir las rentas y precios del suelo, las cuales sufrieron un estancamiento durante los años posteriores al sismo.

En términos generales, las décadas de los setenta, ochenta y noventa fueron de abandono para el Paseo de la Reforma, éste se acentuó tras los temblores de 1985. El corredor dejó de ser el lugar privilegiado donde se levantaban los magnos edificios, los cuales empezaron a establecerse, siguiendo el mismo eje, sobre Polanco y Las Lomas (Jiménez, 1994:107). Posteriormente, durante la década de los noventa, empezaron a emigrar hacia el nuevo proyecto de desarrollo urbano, denominado: Santa Fe.

Mapa 1

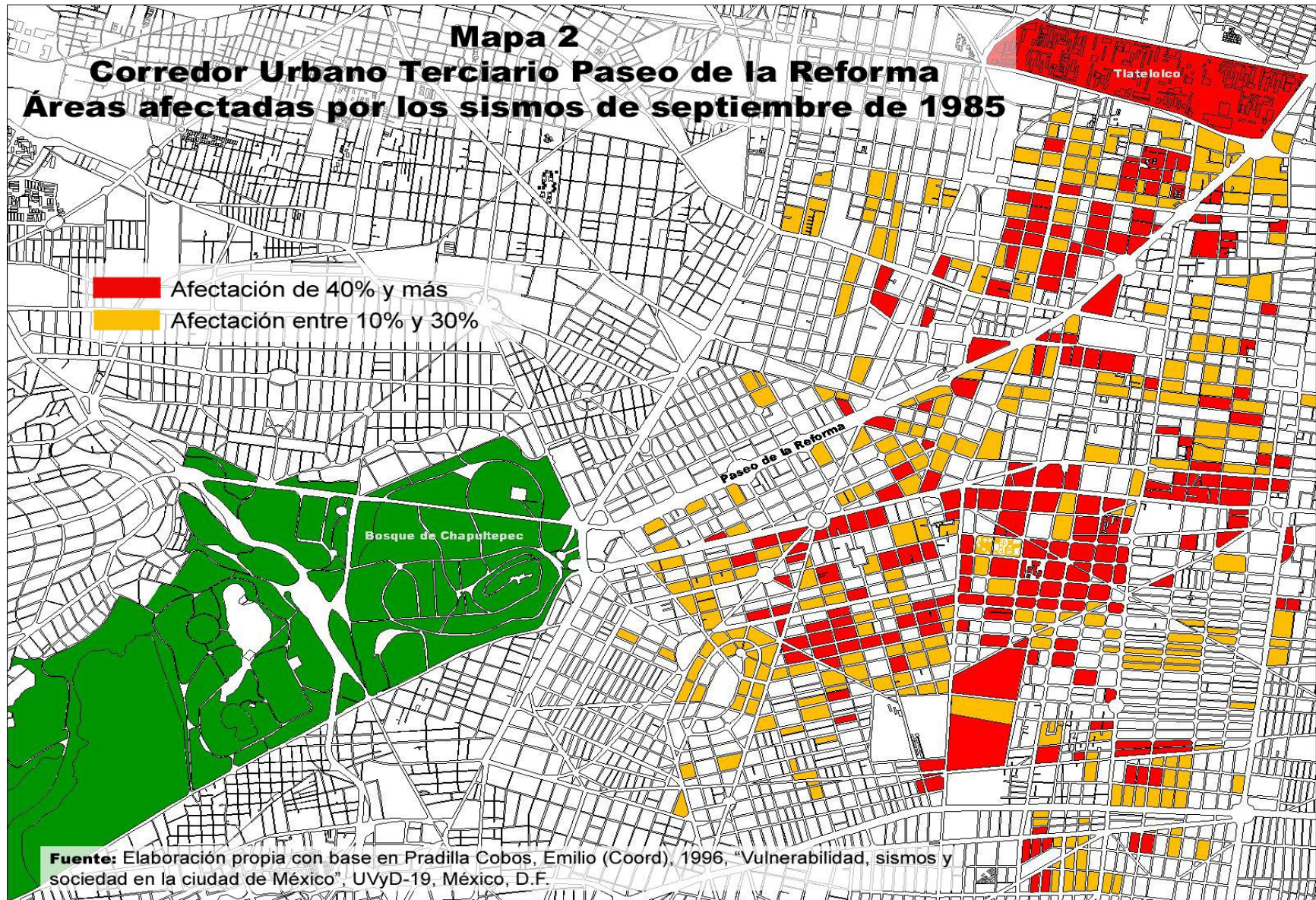
Corredor Urbano Terciario Paseo de la Reforma

Principales Inmuebles Construidos 1900-2000



Fuente: Elaboración propia con base en: Alva Martínez, 1999; Alfaro y Ochoa, 1997

Mapa 2 Corredor Urbano Terciario Paseo de la Reforma Áreas afectadas por los sismos de septiembre de 1985



Fuente: Elaboración propia con base en Pradilla Cobos, Emilio (Coord), 1996, "Vulnerabilidad, sismos y sociedad en la ciudad de México", UVyD-19, México, D.F.

Cuadro 2
México y AMCM: principales características industriales, 1930-1993
(en millones de pesos a precios de 1993)

Unidad	Establecimientos							
	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1988	1993
México	46,830	56,314	63,544	82,352	118,993	126,090	138,835	265,427
AMCM	3,180	4,920	12,704	24,624	33,185	35,372	31,430	44,639
Resto del país	43,650	51,394	50,840	57,728	85,808	90,718	107,405	221,013

Unidad	Personal Ocupado							
	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1988	1993
México	284,794	362,536	626,285	884,927	1,569,816	2,146,620	2,640,472	3,246,042
AMCM	54,105	89,358	156,697	406,905	658,275	892,905	825,111	842,333
Resto del país	230,689	273,178	469,588	478,022	911,541	1,253,715	1,835,361	2,409,395

Unidad	Sueldos							
	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1988	1993
México	1,373.7	2,646.0	7,560.0	11,668.6	27,271.5	58,208.7	45,173.3	70,205.0
AMCM	451.4	971.5	3,336.8	6,048.6	13,980.9	26,573.8	15,466.9	23,079.1
Resto del país	922.4	1,674.5	4,223.1	5,620.1	13,290.6	31,634.8	29,706.5	47,240.4

Unidad	Capital							
	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1988	1993
México	6,447.6	9,395.2	35,696.9	74,386.7	131,534.8	n.d.	357,574.6	394,336.8
AMCM	1,454.8	2,752.6	12,675.1	28,731.3	55,917.5	n.d.	76,149.2	74,332.0
Resto del país	4,992.8	6,642.6	23,021.8	45,655.5	75,617.3	n.d.	281,425.4	320,004.8

Unidad	Valor bruto de la producción							
	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1988	1993
México	7,220.2	16,585.0	44,607.8	71,834.1	169,079.6	352,047.3	417,088.2	522,529.9
AMCM	2,057.6	5,321.9	17,862.5	33,861.2	79,115.7	152,774.4	135,419.7	150,534.1
Resto del país	5,162.6	11,263.0	26,745.3	37,972.9	89,963.9	199,272.9	281,668.5	372,816.1

Unidad	PIB Censal							
	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1988	1993
México	4,265.3	7,810.2	23,590.4	33,693.6	91,765.7	126,260.0	148,544.8	185,421.2
AMCM	1,158.3	2,558.1	9,523.1	15,501.4	44,601.5	59,712.3	51,098.5	60,663.7
Resto del país	3,107.0	5,252.1	14,067.3	18,192.2	47,164.2	66,547.7	97,446.2	124,961.7

Unidad	Cuentas nacionales							
	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1988	1993
México	5,753.7	9,938.0	19,679.7	39,971.5	87,520.8	169,895.0	185,421.2	219,934.0
AMCM	1,550.8	3,286.3	7,702.2	17,730.7	42,154.0	79,927.5	60,663.7	71,675.1
Resto del país	4,202.8	6,651.7	11,977.5	22,240.8	45,366.8	89,967.5	124,961.7	148,259.0

Fuente: Garza, Gustavo, 2000, "Superconcentración crisis y globalización del sector industrial, 1930-1998" en Gustavo Garza (coord), La ciudad de México en el fin del segundo milenio, Gobierno del Distrito Federal y el Colegio de México, México, DF, México.

Cuadro 2.1
México y AMCM: principales características industriales, 1930-1980
Porcentajes

Unidad	Establecimientos							
	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1988	1993
México	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
AMCM	6.79	8.74	19.99	29.90	27.89	28.05	22.64	16.82
Resto del país	93.21	91.26	80.01	70.10	72.11	71.95	77.36	83.27

Unidad	Personal Ocupado							
	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1988	1993
México	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
AMCM	19.00	24.65	25.02	45.98	41.93	41.60	31.25	25.95
Resto del país	81.00	75.35	74.98	54.02	58.07	58.40	69.51	74.23

Unidad	Sueldos							
	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1988	1993
México	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
AMCM	32.9	36.7	44.1	51.8	51.3	45.7	34.2	32.9
Resto del país	67.1	63.3	55.9	48.2	48.7	54.3	65.8	67.3

Unidad	Capital							
	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1988	1993
México	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	n.d	100.0	100.0
AMCM	22.6	29.3	35.5	38.6	42.5	n.d	21.3	18.8
Resto del país	77.4	70.7	64.5	61.4	57.5	n.d	78.7	81.2

Unidad	Valor bruto de la producción							
	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1988	1993
México	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
AMCM	28.5	32.1	40.0	47.1	46.8	43.4	32.5	28.8
Resto del país	71.5	67.9	60.0	52.9	53.2	56.6	67.5	71.3

Unidad	PIB							
	Censal							
	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1988	1993
México	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
AMCM	27.2	32.8	40.4	46.0	48.6	47.3	34.4	32.7
Resto del país	72.8	67.2	59.6	54.0	51.4	52.7	65.6	67.4

Unidad	Cuentas nacionales							
	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1988	1993
México	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
AMCM	27.0	33.1	39.1	44.4	48.2	47.0	32.7	32.6
Resto del país	73.0	66.9	60.9	55.6	51.8	53.0	67.4	67.4

Fuente: Garza, Gustavo, 2000, "Superconcentración crisis y globalización del sector industrial, 1930-1998" en Gustavo Garza (coord), La ciudad de México en el fin del segundo milenio, Gobierno del Distrito Federal y el Colegio de México, México, DF, México.

Cuadro 4
Población del Área Metropolitana de la Ciudad de México 1960 - 2005

Delegación / Municipio	Población						Tasa de crecimiento				
	1960	1970	1980	1990	2000	2005	1960-1970	1970-1980	1980-1990	1990-2000	2000-2005
Distrito Federal	4,870,876	6,874,165	8,831,079	8,235,654	8,605,239	8,720,916	3.5	2.5	-0.7	0.4	0.3
Álvaro Obregón	220,011	456,709	639,213	642,753	687,020	706,567	7.6	3.4	0.1	0.7	0.6
Azcapotzalco	370,724	534,554	601,524	474,688	441,008	425,298	3.7	1.2	-2.3	-0.7	-0.7
Benito Juárez	507,215	576,475	544,882	407,811	360,478	355,017	1.3	-0.6	-2.9	-1.2	-0.3
Coyoacán	169,811	339,446	597,129	640,066	640,423	628,063	7.2	5.8	0.7	0.0	-0.4
Cuajimalpa	19,199	36,200	91,200	119,669	151,222	173,625	6.5	9.7	2.8	2.4	2.8
Cuauhtémoc	956,582	923,182	814,983	595,960	516,255	521,348	-0.4	-1.2	-3.1	-1.4	0.2
Gustavo A. Madero	753,966	1,234,376	1,513,360	1,268,068	1,235,542	1,193,161	5.1	2.1	-1.8	-0.3	-0.7
Iztacalco	198,904	477,331	570,377	448,322	411,321	395,025	9.1	1.8	-2.4	-0.9	-0.8
Iztapalapa	254,355	522,095	1,262,354	1,490,499	1,773,343	1,820,888	7.5	9.2	1.7	1.8	0.5
Magdalena Contreras	40,724	75,429	173,105	195,041	222,050	228,927	6.4	8.7	1.2	1.3	0.6
Miguel Hidalgo	611,921	605,560	543,062	406,868	352,640	353,534	-0.1	-1.1	-2.8	-1.4	0.1
Milpa Alta	24,379	33,694	53,616	63,564	96,773	115,895	3.3	4.8	1.7	4.3	3.7
Tlahuác	29,880	62,419	146,923	206,700	302,790	344,106	7.6	8.9	3.5	3.9	2.6
Tlalpan	61,195	130,719	368,974	484,866	581,781	607,545	7.9	10.9	2.8	1.8	0.9
Venustiano Carranza	581,629	749,483	692,896	519,628	462,806	447,459	2.6	-0.8	-2.8	-1.2	-0.7
Xochimilco	70,381	116,493	217,481	271,151	369,787	404,458	5.2	6.4	2.2	3.2	1.8
Municipios conurbados	243,830	1,782,686	4,430,964	7,007,344	9,317,312	10,000,440	22.0	9.5	4.7	2.9	1.4
Tlalnepantla	105,447	366,935	683,077	702,807	721,415	683,808	13.3	6.4	0.3	0.3	-1.1
Chimalhuacán	11,740	19,946	54,262	242,317	490,772	525,389	5.4	10.5	16.1	7.3	1.4
Ecatepec	40,815	216,408	688,637	1,218,135	1,622,697	1,688,258	18.2	12.3	5.9	2.9	0.8
Naucalpan	85,828	382,184	640,940	786,551	858,711	821,442	16.1	5.3	2.1	0.9	-0.9
Atizapán		44,322	177,532	315,192	467,886	472,526		14.9	5.9	4.0	0.2
Coacalco		13,197	85,456	152,082	252,555	285,943		20.5	5.9	5.2	2.5
Cuautitlán		41,156	34,697	48,858	75,836	110,345		-1.7	3.5	4.5	7.8
Huixquilucan		33,527	68,599	131,926	193,468	224,042		7.4	6.8	3.9	3.0
Nezahualcóyotl		580,436	1,177,325	1,256,115	1,225,972	1,140,528		7.3	0.6	-0.2	-1.4
La Paz		32,258	87,284	134,782	212,694	232,546		10.5	4.4	4.7	1.8
Tultitlán		52,317	120,108	246,464	432,141	472,867		8.7	7.5	5.8	1.8
Atenco			14,412	21,219	34,435	42,739			3.9	5.0	4.4
Cuautitlán Izcalli			152,520	356,750	453,298	498,021			8.9	2.4	1.9
Chicoloapan			24,011	57,306	77,579	170,035			9.1	3.1	17.0
Chiautla			9,320	14,764	19,620	22,664			4.7	2.9	2.9
Chalco			68,813	282,940	217,972	257,403			15.2	-2.6	3.4
Chinoncoac			9,981	14,179	17,972	19,656			3.6	2.4	1.8
Ixtapaluca			68,347	137,357	297,570	429,033			7.2	8.0	7.6
Nicolás Romero			98,879	184,134	269,546	306,516			6.4	3.9	2.6
Tecamac			73,848	123,218	172,813	270,574			5.3	3.4	9.4
Texcoco			92,916	140,368	204,102	209,308			4.2	3.8	0.5
Acolman				43,276	61,250	77,035				3.5	4.7
Melchor Ocampo				26,154	37,716	37,706				3.7	0.0
Teoloyucan				41,964	66,556	73,696				4.7	2.1
Tepotzotlán				39,647	62,280	67,724				4.6	1.7
Tezoyuca				12,416	18,852	25,372				4.3	6.1
Tultepec				47,323	93,277	110,145				7.0	3.4
Valle de Chalco					323,461	332,279					0.5
Isidro Fabela				5,186	8,168	8,788				4.6	1.5
Jaltenco				22,803	31,629	26,359				3.3	-3.6
Jilotzingo				9,008	15,086	13,825				5.3	-1.7
Nextlalpan				10,840	19,532	22,507				6.1	2.9
Teotihuacan				30,486	44,653	46,779				3.9	0.9
Cocotitlán				8,068	10,205	12,120				2.4	3.5
Coyotepec				24,451	35,358	39,341				3.8	2.2
Huehuetoca				25,529	38,458	59,721				4.2	9.2
Papalotla				2,387	3,469	3,766				3.8	1.7
San Martín de las Pirámides				13,563	19,694	21,511				3.8	1.8
Temamatla				5,366	8,840	10,135				5.1	2.8
Zumpango				71,413	99,774	127,988				3.4	5.1

Fuente: Elaboración propia a partir de: Cruz, María Soledad, 2001, "El proceso de urbanización y la tenencia de la tierra" en Propiedad, poblamiento y periferia rural en la ZMCM, Editorial Red Nacional de Investigación Urbana, México, DF
Inegi. Tabulados básicos nacionales y por entidad federativa. Base de datos y tabulados de la muestra censal. XII Censo General de Población y Vivienda, 2000. Aguascalientes, Ags, México, 2001.

Cuadro 5
México y AMCM: Producto Interno Bruto por sectores
1900-1998

Sectores	1900		1940		1970		1980		1988		1998	
	México	AMCM	México	AMCM	México	AMCM	México	AMCM	México	AMCM	México	AMCM
Valores absolutos en millones de pesos de 1993												
Total	30,940.2	2,850.70	77,588.70	23,351.10	472,024.10	177,106.80	891,084.80	336,158.30	958,229.60	305,551.60	133,149.60	432,312.30
Primario	7,259.8	91.50	11,926.70	236.60	43,350.10	741.30	60,475.70	1,330.50	65,980.30	772.00	77,146.40	1,139.90
Secundario	4,457.9	350.30	15,469.70	5,443.10	123,211.30	51,627.40	244,815.60	98,576.10	252,905.10	78,413.70	384,038.10	101,745.90
Terciario	19,222.5	2,408.90	50,192.30	17,671.40	305,462.60	124,738.00	585,793.50	236,251.70	639,344.20	226,365.90	870,310.10	329,426.40
PIB per cápita en pesos de 1993												
Total	2,274.0	8,263.00	3,949.00	14,969.00	9,617.00	20,454.00	13,330.00	25,866.00	12,218.00	20,596.00	13,925.00	24,483.00
Porcentajes horizontales												
Total	100.0	9.21	100.00	30.10	100.00	37.52	100.00	37.72	100.00	31.89	100.00	32.47
No agropecuario ^a	100.0	11.65	100.00	35.20	100.00	41.14	100.00	40.31	100.00	34.16	100.00	34.37
Primario	100.0	1.26	100.00	1.98	100.00	1.71	100.00	2.20	100.00	1.17	100.00	1.48
Secundario	100.0	7.86	100.00	35.19	100.00	41.90	100.00	40.27	100.00	31.01	100.00	26.49
Terciario	100.0	12.53	100.00	35.21	100.00	40.84	100.00	40.33	100.00	35.41	100.00	37.85
Porcentajes verticales												
Total	100.0	100.0	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Primario	23.5	3.21	15.37	1.01	9.18	0.42	6.79	0.40	26.39	25.66	28.84	23.54
Secundario	14.4	12.29	19.94	23.31	26.10	29.15	27.47	29.32	66.72	74.08	65.36	76.20
Terciario	62.1	84.50	64.69	75.68	64.71	70.43	65.74	70.28	6.89	0.25	5.79	0.26
Tasas de crecimiento												
Total			2.30	5.26	6.02	6.75	6.35	6.41	0.91	1.19	3.29	3.47
Primario			1.24	2.38	4.30	3.81	3.33	5.85	1.09	6.80	1.56	3.90
Secundario			3.11	6.86	6.92	7.50	6.87	6.47	0.41	2.86	4.18	2.60
Terciario			2.40	4.98	6.02	6.51	6.51	6.39	1.09	0.53	3.08	3.75

Fuente: Sobrino, Jaime, 2000, "Participación económica en el siglo XX" en Garza, Gustavo (coord), La ciudad de México en el fin del segundo milenio, Gobierno del Distrito Federal y

El Colegio de México, México, DF., México.

^a Suma de los sectores secundario y terciario

Cuadro 6
Zona Metropolitana del Valle de México
PIB Sector Servicios 1960-1993
Millones de pesos a precios de 1993

	Porcentaje					Tasa de crecimiento			
	1960	1970	1980	1988	1993	1960-1970	1970-1980	1980-1988	1988-1993
Comercio									
Distrito Federal	98.96	93.52	82.16	76.96	77.20	6.40	3.94	-2.80	3.59
Municipios Conurbados	1.04	6.48	17.84	23.04	22.80	28.54	16.52	1.18	3.31
ZMVM	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	7.01	5.29	-2.01	3.52
Servicios									
Distrito Federal	99.12	95.69	90.61	83.76	85.68	8.01	6.21	-1.92	6.74
Municipios Conurbados	0.88	4.31	9.39	16.24	14.32	27.05	15.44	6.07	3.63
ZMVM	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	8.39	6.79	-0.95	6.26
Sector terciario									
Distrito Federal	99.05	94.78	87.37	81.29	82.85	7.32	5.33	-2.23	5.70
Municipios Conurbados	0.95	5.22	12.63	18.71	17.15	27.80	16.01	3.62	3.48
ZMVM	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	7.79	6.19	-1.34	5.30

Fuente: Elaboración propia con base en Garza, Gustavo, 2000, "Distribución intrametropolitana de la industria, el comercio y los servicios"

en Gustavo Garza (coord), La ciudad de México en el fin del segundo milenio, Gobierno del Distrito Federal y el Colegio de México, México, DF, México.

Cuadro 7^a

AMCM: PIB comercial por delegaciones y municipios, 1960-1993 (en millones de pesos a precios de 1993).

Unidad	Valores absolutos					Porcentajes				
	1960	1970	1980	1988	1993	1960	1970	1980	1988	1993
Ciudad de México	20,701.5	40,755.9	68,268.8	58,052.6	69,024.9	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Distrito Federal	20,486.9	38,114.2	56,086.7	44,675.3	53,283.8	98.96	93.52	82.16	76.96	77.20
Álvaro Obregón	213.9	528.8	1,733.2	1,853.9	2,471.9	1.03	1.30	2.54	3.19	3.58
Azcapotzalco	853.5	2,066.3	5,709.4	3,544.4	3,657.9	4.12	5.07	8.36	6.11	5.30
Benito Juárez	1,771.9	4,381.3	6,778.2	6,058.5	6,410.1	8.56	10.75	9.93	10.44	9.29
Coyoacán	128.7	982.4	2,479.8	1,983.4	3,982.7	0.62	2.41	3.63	3.42	5.77
Cuajimalpa	6.2	25.4	200.5	185.1	274.6	0.03	0.06	0.29	0.32	0.40
Cuahtémoc	13,570.4	20,649.8	19,753.9	10,473.8	12,301.4	65.55	50.67	28.94	18.04	17.82
Gustavo A. Madero	355.0	1,965.0	4,495.6	2,347.2	3,851.5	1.71	4.82	6.59	4.04	5.58
Iztacalco	70.8	495.3	2,202.9	1,116.1	1,348.8	0.34	1.22	3.23	1.92	1.95
Iztapalapa	98.3	728.6	2,657.8	4,371.6	5,511.1	0.47	1.79	3.89	7.53	7.98
Magdalena Contreras	5.5	19.0	85.4	72.5	166.0	0.03	0.05	0.13	0.12	0.24
Miguel Hidalgo	1,896.3	3,534.7	5,278.4	7,833.7	8,787.0	9.16	8.67	7.73	13.49	12.73
Milpa Alta	6.1	11.6	24.2	58.7	42.5	0.03	0.03	0.04	0.10	0.06
Tláhuac	5.2	24.7	98.5	465.3	329.8	0.03	0.06	0.14	0.80	0.48
Tlalpan	28.0	119.5	878.4	498.4	1,494.5	0.14	0.29	1.29	0.86	2.17
Venustiano Carranza	1,446.0	2,497.3	3,247.7	2,678.1	2,144.0	6.99	6.13	4.76	4.61	3.11
Xochimilco	31.0	84.4	462.6	1,134.5	510.1	0.15	0.21	0.68	1.95	0.74
Municipios Conurbad	214.6	2,641.7	12,182.1	13,377.4	15,741.1	1.04	6.48	17.84	23.04	22.80
Tlanepantla	129.5	832.7	2,988.0	3,138.9	3,891.7	0.63	2.04	4.38	5.41	5.64
Chimalhuacán	6.4	2.8	6.8	89.4	126.2	0.03	0.01	0.01	0.15	0.18
Ecatepec	61.0	176.7	1,756.1	1,395.8	2,037.1	0.29	0.43	2.57	2.40	2.95
Naucalpan	17.7	1,251.7	5,082.4	5,180.4	4,342.2	0.09	3.07	7.44	8.92	6.29
Atizapán de Zaragoza		9.7	152.2	151.0	399.4		0.02	0.22	0.26	0.58
Coacalco		1.2	170.6	197.4	162.4		0.00	0.25	0.34	0.24
Cuautitlán		40.4	136.2	144.2	162.4		0.10	0.20	0.25	0.24
Huixquilucan		0.3	20.1	26.4	231.9		0.00	0.03	0.05	0.34
Nezahualcóyotl		300.6	1,217.2	1,217.7	1,383.2		0.74	1.78	2.10	2.00
Paz, La		20.0	43.6	311.0	377.0		0.05	0.06	0.54	0.55
Tultitlán		5.5	76.4	72.7	154.9		0.01	0.11	0.13	0.22
Atenco			9.8	5.5	8.6			0.01	0.01	0.01
Cuautitlán Izcalli			226.4	670.1	1,069.7			0.33	1.15	1.55
Chicoloapan			8.8	41.8	46.7			0.01	0.07	0.07
Chiautla			0.1	1.3	3.5			0.00	0.00	0.01
Chalco			51.5	271.0	173.4			0.08	0.47	0.25
Chiconcuac			57.4	34.6	60.6			0.08	0.06	0.09
Ixtapaluca			25.6	60.1	152.0			0.04	0.10	0.22
Nicolás Romero			60.2	54.5	94.7			0.09	0.09	0.14
Tecamác			36.8	113.8	125.2			0.05	0.20	0.18
Texcoco			55.8	137.8	239.2			0.08	0.24	0.35
Acolman				6.1	24.6				0.01	0.04
Melchor Ocampo				11.0	11.4				0.02	0.02
Teoloyucan				10.0	24.0				0.02	0.03
Tepetzotlán				9.2	75.6				0.02	0.11
Tezoyuca				5.1	6.8				0.01	0.01
Tultepec				20.6	23.1				0.04	0.03
Valle de Chalco					124.5					0.18
Isidro Fabela					0.9					0.00
Jaltenco					5.7					0.01
Jilotzingo					0.6					0.00
Nextlalpan					3.8					0.01
Teotihuacan					26.7					0.04
Cocotitlán					3.5					0.01
Coyotepec					5.8					0.01
Huehuetoca					7.4					0.01
Papalotla					0.7					0.00
San Martín de las P.					7.8					0.01
Temamatla					1.6					0.00
Zumpango					85.1					0.12
Tizayuca					59.7					0.09

Fuente: Garza, Gustavo, 2000, "Distribución intrametropolitana de la industria, el comercio y los servicios" en Gustavo Garza (coord), La ciudad de México en el fin del segundo milenio, Gobierno del Distrito Federal y el Colegio de México, México, DF, México.

Cuadro 7^b
AMCM: PIB de servicios por delegaciones y municipios, 1960-1993 (en millones de pesos a precios de 1993).

Unidad	Valores absolutos					Porcentajes				
	1960	1970	1980	1988	1993	1960	1970	1980	1988	1993
ZMVM	25,461.0	56,972.7	109,894.3	101,828.3	137,941.0	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Distrito Federal	25,236.8	54,515.8	99,571.3	85,294.0	118,183.0	99.12	95.69	90.61	83.76	85.68
Álvaro Obregón	781.8	2,626.9	4,824.6	7,067.7	8,324.1	3.07	4.61	4.39	6.94	6.03
Azcapotzalco	462.9	1,180.2	3,030.4	2,066.5	2,680.2	1.82	2.07	2.76	2.03	1.94
Benito Juárez	3,586.9	6,602.5	11,338.1	11,623.1	14,891.7	14.09	11.59	10.32	11.41	10.80
Coyoacán	545.3	1,921.7	4,000.4	6,780.0	6,255.7	2.14	3.37	3.64	6.66	4.54
Cuajimalpa	86.6	95.2	347.7	902.4	2,245.4	0.34	0.17	0.32	0.89	1.63
Cuahtémoc	16,012.1	28,452.8	41,698.8	24,778.0	37,039.2	62.89	49.94	37.94	24.33	26.85
Gustavo A. Madero	950.1	2,126.1	5,617.7	4,900.6	5,192.5	3.73	3.73	5.11	4.81	3.76
Iztacalco	97.1	462.5	1,314.5	1,117.2	1,886.3	0.38	0.81	1.20	1.10	1.37
Iztapalapa	159.9	816.3	1,757.3	2,564.9	2,660.3	0.63	1.43	1.60	2.52	1.93
Magdalena Contreras	5.0	27.4	1,105.6	1,372.3	1,954.6	0.02	0.05	1.01	1.35	1.42
Miguel Hidalgo	780.9	7,646.5	17,054.1	16,592.8	24,298.2	3.07	13.42	15.52	16.29	17.61
Milpa Alta	2.3	8.0	39.2	43.1	43.1	0.01	0.01	0.04	0.04	0.03
Tláhuac	4.1	19.1	99.0	276.1	271.2	0.02	0.03	0.09	0.27	0.20
Tlalpan	353.8	423.3	2,550.9	2,513.9	5,437.5	1.39	0.74	2.32	2.47	3.94
Venustiano Carranza	1,328.8	2,002.9	4,555.5	2,350.8	4,232.8	5.22	3.52	4.15	2.31	3.07
Xochimilco	79.2	104.5	237.3	344.6	770.2	0.31	0.18	0.22	0.34	0.56
Municipios Conurbadc	224.2	2,456.9	10,323.0	16,534.3	19,758.2	0.88	4.31	9.39	16.24	14.32
Tlanepantla	102.0	563.6	2,154.3	2,789.6	2,821.6	0.40	0.99	1.96	2.74	2.05
Chimalhuacán	16.3	4.3	1.1	106.2	90.1	0.06	0.01	0.00	0.10	0.07
Ecatepec	5.8	171.6	599.9	3,310.8	1,483.0	0.02	0.30	0.55	3.25	1.08
Naucalpan	100.1	1,333.0	4,246.1	5,050.9	6,190.7	0.39	2.34	3.86	4.96	4.49
Atizapán de Zaragoza		65.0	625.8	1,181.2	2,123.4		0.11	0.57	1.16	1.54
Coacalco		20.0	233.4	228.1	527.9		0.04	0.21	0.22	0.38
Cuautitlán		41.6	243.4	156.9	198.7		0.07	0.22	0.15	0.14
Huixquilucan		3.1	14.9	365.1	1,214.2		0.01	0.01	0.36	0.88
Nezahualcóyotl		228.7	1,288.8	1,543.8	1,542.0		0.40	1.17	1.52	1.12
Paz, La		16.1	71.1	138.6	234.8		0.03	0.06	0.14	0.17
Tultitlán		10.0	76.2	77.7	220.6		0.02	0.07	0.08	0.16
Atenco			31.9	26.1	30.9			0.03	0.03	0.02
Cuautitlán Izcalli			308.0	545.1	1,313.7			0.28	0.54	0.95
Chicoloapan			4.2	34.6	51.0			0.00	0.03	0.04
Chiautla			3.1	3.1	4.9			0.00	0.00	0.00
Chalco			68.8	189.5	217.9			0.06	0.19	0.16
Chiconcuac			15.0	19.9	22.5			0.01	0.02	0.02
Ixtapaluca			31.9	86.8	106.7			0.03	0.09	0.08
Nicolás Romero			44.0	134.0	162.8			0.04	0.13	0.12
Tecamác			55.6	130.5	181.3			0.05	0.13	0.13
Texcoco			205.5	230.5	295.7			0.19	0.23	0.21
Acolman				24.5	93.4				0.02	0.07
Melchor Ocampo				17.8	19.6				0.02	0.01
Teoloyucan				10.5	13.4				0.01	0.01
Tepetzotlán				118.2	156.1				0.12	0.11
Tezoyuca				3.7	5.2				0.00	0.00
Tultepec				10.6	33.9				0.01	0.02
Valle de Chalco					70.7					0.05
Isidro Fabela					0.3					0.00
Jaltenco					14.2					0.01
Jilotzingo					1.6					0.00
Nextlalpan					2.3					0.00
Teotihuacan					60.4					0.04
Cocotitlán					0.9					0.00
Coyotepec					3.9					0.00
Huehuetoca					40.2					0.03
Papalotla					1.5					0.00
San Martín de las P.					5.9					0.00
Temamatla					0.5					0.00
Zumpango					53.1					0.04
Tizayuca					146.2					0.11

Fuente: Garza, Gustavo, 2000, "Distribución intrametropolitana de la industria, el comercio y los servicios" en Gustavo Garza (coord), La ciudad de México en el fin del segundo milenio, Gobierno del Distrito Federal y el Colegio de México, México, DF, México.

Capítulo IV

El Paseo de la Reforma y la reestructuración urbana en el neoliberalismo: 1990-2010

Luego del sismo de 1985 y la destrucción que causó, el Paseo de la Reforma vivió una fase de deterioro en su imagen, en la actividad constructora y en su adecuación a los cambios urbanos ocurridos en la ciudad, la cual duraría hasta después de la recesión de 1995 y la posterior recuperación de la economía nacional en el marco del patrón neoliberal de acumulación de capital, cuya imposición había tenido lugar desde 1983 y, sobre todo en el Gobierno de Carlos Salinas de Gortari, en particular, con la liberación del comercio internacional y de los flujos de capital extranjero.

1. Una década y media de estancamiento y proyectos fallidos en Reforma

Durante la década de los noventa, tanto las delegaciones centrales de la ciudad de México, como el Paseo de la Reforma no presentaron cambios significativos con respecto a la pérdida de población iniciada en los setenta. Las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza siguieron disminuyendo su población: en el periodo 1990-2000, presentaron tasas de crecimiento negativas: -1.2%, -1.4%, -1.4% y -1.2% respectivamente, mientras en el resto de las delegaciones, sobre todo en las periféricas, se producía un significativo crecimiento demográfico, con tasas superiores a la media de la entidad, evidenciando el movimiento centrífugo de la población capitalina (Ver cuadro 9). El corredor urbano de Reforma siguió esa misma tendencia, pero aún más acentuada: en esa década perdió un 2.6 % de sus habitantes.

En el mismo periodo, la vivienda también presentó una tendencia decreciente en las delegaciones Cuauhtémoc (-0.56%) y Miguel Hidalgo (-0.30%). El corredor Reforma siguió la tendencia declinante observada en las delegaciones donde se ubica, en términos del número de viviendas, con una tasa de -1.56%. Sin

embargo, Benito Juárez y Venustiano Carranza tuvieron un leve crecimiento del 0.04% y 0.20 respectivamente (Ver cuadro 10).

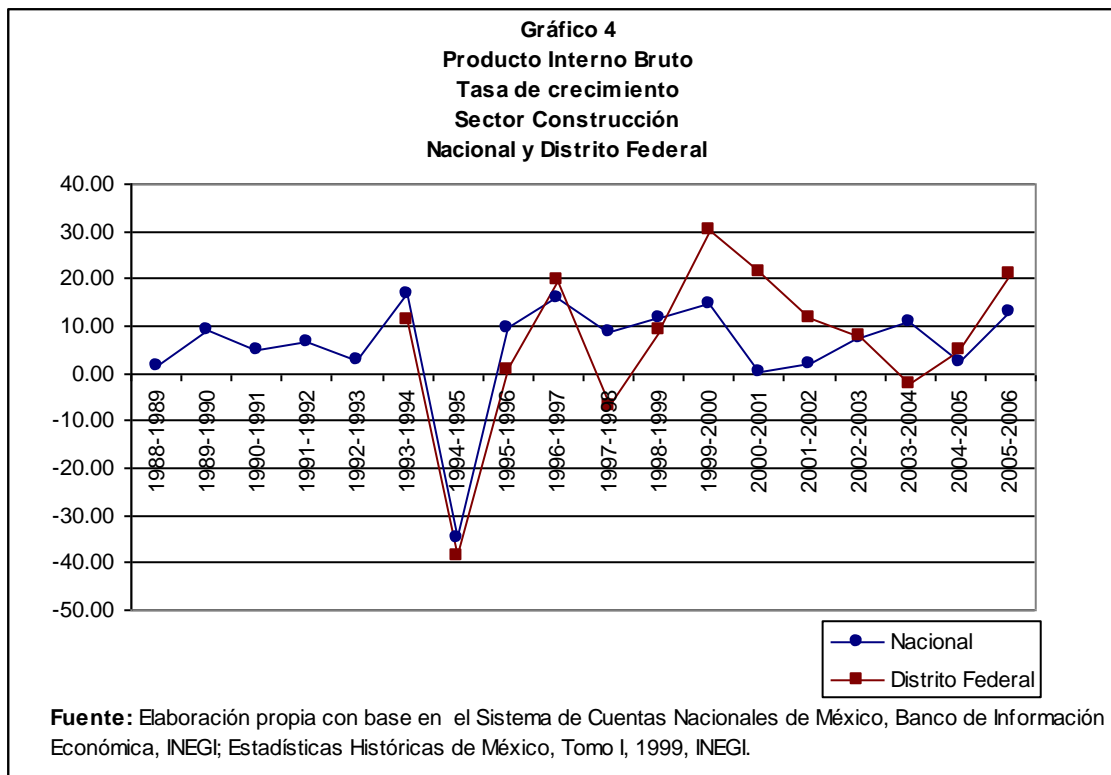
Si bien, este proceso de despoblamiento de la zona central se había manifestado desde décadas anteriores, el sentimiento de inseguridad que dejó a su paso el terremoto de 1985 en la población que habitaba la delegación Cuauhtémoc, y sobre el Paseo de la Reforma, escenarios de una gran destrucción de inmuebles, contribuyó aun más a su mantenimiento.

En el periodo comprendido de 1993 al 2000, la evolución física de la metrópoli se llevó a cabo bajo las determinaciones impuestas por la inserción de la economía nacional en la globalización neoliberal iniciada en 1983 y las ilusiones de crecimiento económico acelerado creadas por la firma del Tratado de Libre Comercio de América del Norte entre Canadá, Estados Unidos y México en 1993 y que entraría en vigor al inicio de 1994. El proceso de apertura económica del país en los rubros de comercio internacional y libre entrada de capital extranjero, se manifestó en la aplicación de una política de especialización terciaria de la ciudad, y en una fuerte presencia de grandes inversiones de capital inmobiliario privado nacional y extranjero, las cuales paulatinamente generaron grandes transformaciones en la estructura y la forma urbana (ver Capítulo I, secciones 5 y 6).

Estas dos caras del mismo proyecto neoliberal habían generado en la ciudad de México muchas expectativas entre los empresarios y desarrolladores inmobiliarios mexicanos. Se pretendió impulsar un desarrollo terciario moderno a través del fomento de grandes proyectos de inversión inmobiliaria, que acogerían o generarían el arribo de nuevas y grandes firmas extranjeras que requerirían la renta o compra de espacios para oficinas de calidad.

En los años 1992-1993, la economía nacional y la urbana mantenían la tendencia de recuperación moderada posterior a las recesiones sucesivas de 1982-1983 y

1985-1986; y el sector de la construcción nacional crecía en la medida que lo hacía la economía. Durante el bienio 1989-1990 el rubro de la construcción en el país había presentado una tasa promedio anual de crecimiento del 9.19%; en el bienio 1993-1994 este rubro creció a 16.64%, como resultado de la edificación de nuevos desarrollos (Ver gráfico 4).



La recesión de la economía nacional de 1994-1995, la cual cortaba las enormes expectativas creadas por la entrada en vigor del TLCAN, generó una drástica caída de la industria de la construcción en todo el país. El carácter cíclico de la construcción se manifestó también en las recesiones sectoriales de 1997-1998 y 2002-2004. En el Distrito Federal, luego de la crisis de 1995-1996, se observó un auge muy notorio de la construcción a partir de 1998, con un nivel máximo en el año 2000, que se mantuvo hasta el 2003, cuando sufrió el impacto de la desaceleración de la economía nacional.

A pesar de este movimiento cíclico, entre 1991 y 1999 se produjo el *boom* de la construcción de mega centros comerciales, grandes tiendas y supermercados de cadenas nacionales o transnacionales, y complejos corporativos de oficinas que aunado al crecimiento poblacional y físico, aceleraron la formación de los corredores urbanos terciarios a lo largo de los grandes ejes vehiculares (Fideicomiso, 2000^a; Pradilla, Márquez y otros, 2008: 45). El aumento de las distancias y del tiempo de desplazamiento debido a la expansión urbana periférica, indujeron en primera instancia la formación de subcentros comerciales y de servicios en distintos puntos de la metrópoli, y posteriormente la proliferación del comercio y los servicios sobre los principales ejes de tránsito vehicular, que cambió la lógica de estructuración urbana (Pradilla y Pino: 2004; y Capítulo 1, secciones 5 y 6).

El fuerte impulso dado por el capital inmobiliario a la economía urbana, a través de acciones privadas o público – privadas, dio lugar a grandes proyectos ubicados en las zonas mejor dotadas de servicios. Esto llevó a la construcción de nuevos y modernos espacios de oficinas corporativas y de servicios, los cuales se concentraron en avenidas principales, como Reforma, Mazarik-Horacio, Blvd. Manuel Ávila Camacho, Campos Elíseos, Palmas, Periférico Sur y el Centro Corporativo Santa Fe, contribuyendo a la formación de nuevos corredores urbanos terciarios, que se sumaban a aquellos que se habían formado con anterioridad como: Reforma, Insurgentes, Revolución, Patriotismo, Avenida Universidad, entre otros (Tamayo, 2001: 196; Pradilla y Pino, 2004).

La formación de estos corredores generó efectos territoriales importantes los cuales transformaron considerablemente el entorno; entre ellos destacan: la expulsión de la población residente; la aceleración del cambio de uso de suelo de habitacional a otros mas rentables como comercio, servicios y gestión; el alza del costo del suelo; el aumento de la cantidad de población flotante que labora en los comercios, servicios y oficinas de la zona y, por tanto, de los flujos vehiculares del transporte público y, sobre todo, del privado.

La formación de esta trama de corredores urbanos terciarios, y el nacimiento del proyecto Santa Fe ocurrido durante la regencia de Manuel Camacho Solís y edificado mediante la inversión pública y la de grandes inmobiliarias privadas, fueron algunas de las causas que contribuyeron a que el Paseo de la Reforma no fuera durante un período el referente de la inversión inmobiliaria de la ciudad, a pesar de la relativa continuidad física entre Reforma y Santa Fe.

Antes de ser considerada por el Gobierno del Distrito Federal como una zona de alto potencial de desarrollo, Santa Fe era una de las áreas más deterioradas de la ciudad. En el periodo presidencial de Carlos Salinas y con la entrada del neoliberalismo, la zona fue promovida como un moderno desarrollo urbano terciario. El proyecto Santa Fe, localizado al poniente de la ciudad, en un terreno propiedad del Gobierno del Distrito Federal, expropiado durante la gestión del Profesor Hank González, transformó un viejo tiradero de basura y una zona de minas de arena en un desarrollo urbano y arquitectónico ultramoderno, dotado de edificios corporativos con oficinas de primer nivel, centros comerciales, servicios y vivienda para estratos de alto poder adquisitivo.

Según la entrevista realizada al Arquitecto Jorge Gamboa de Buen¹⁶, durante ese periodo existía una política pública destinada a transformar y modernizar la zona poniente de la ciudad de México. El gobierno contaba con un terreno con potencial y expidió las normas y leyes necesarias para generar el desarrollo. Sin embargo, era necesario contar con la existencia de un sector privado capacitado para realizar el proyecto. El proyecto Santa Fe impulsó la inversión en la ciudad, nuevos esquemas de desarrollo inmobiliario y la aparición de jóvenes inversionistas, que en algunos casos provenían de familias inmobiliarias y la gran mayoría había estudiado en el extranjero, quienes se percataron de que, con la entrada del libre comercio, el

¹⁶ Arquitecto, Maestro en Planeación Urbana de la Universidad de Oxford, Director General de Reordenamiento Urbano durante la regencia de Manuel Camacho Solís y actualmente Director General de Grupo Inmobiliario Danhos.

mercado inmobiliario demandaba proyectos arquitectónicos de calidad, no sólo con el objetivo de regenerar zonas particulares de la ciudad, si no para lograr su posicionamiento económico global, tal como sucedía en Londres, Nueva York y otras ciudades del mundo.

El Tratado de Libre Comercio permitió que esta nueva generación de desarrolladores inmobiliarios invirtieran en Santa Fe y durante ese periodo se constituyeron varias asociaciones enfocadas al mercado inmobiliario y direccionadas a invertir en inmuebles de diversa naturaleza: centros comerciales, oficinas, residencias e industria, tales como: G. Acción (1988), Consorcio ARA (1988), Gicsa (1989), entre otras.

La inversión y el desarrollo inmobiliario se dirigían hacia Santa Fe, el nuevo desarrollo público-privado que simbolizaba el progreso urbano y económico. Durante la década de los noventa se empezaron a localizar allí corporativos tales como: Hewlett Packard, Bimbo, Centro Corporativo Serfin, Televisa, Banca Serfin, Edificio Calakmul, Edificio Corporativo Santa Fe III, el Centro Comercial Santa Fe y la Universidad Iberoamericana. Los grandes espacios disponibles, así como los edificios inteligentes, equipados con los últimos adelantos tecnológicos, que empezaban a integrar la zona, hicieron que durante la década de los noventa muchas de las empresas, oficinas y servicios que se localizaban a lo largo del Paseo de la Reforma, cuya arquitectura y servicios se consideraban obsoletos, emigraran al nuevo desarrollo. El impulso del proyecto Santa Fe proporcionó confianza en los inversionistas, y logró generar inversiones y nuevos esquemas de desarrollo inmobiliario.

La construcción de un gran número de proyectos inmobiliarios se concentró en el complejo Santa Fe. Al mismo tiempo, el gobierno adquiría terrenos en la Alameda para incentivar la inversión en esa zona; sin embargo no se obtuvo una respuesta tan positiva como en Santa Fe.

Sobre el corredor de Reforma, en menor cantidad, se comenzaban a desarrollar proyectos tales como: la Bolsa de Valores (1990), la remodelación del Auditorio Nacional (1991), y el Hotel Marquis Reforma (1991). Durante 1992, se colocó la Fuente de la Diana Cazadora en la intersección de Paseo de la Reforma y Río Misisipi, y se llevó a cabo la inauguración del trébol de Constituyentes y Reforma.

Algunos inversionistas ponían especial interés en el desarrollo de los primeros proyectos de gran altura y usos mixtos ubicados en diversos puntos estratégicos sobre Paseo de la Reforma. Entre los proyectos que se anunciaban a inicios de la década, se encontraban: la *Torre Chapultepec*, desarrollo de oficinas, con inversión de Reichmann International, la cual se edificaría en el predio en donde se ubicaba el Cine Chapultepec. La *Torre Águila*, proyecto de usos mixtos: vivienda, comercio y servicios y cuya construcción se realizaría en el predio localizado en las calles de Paseo de la Reforma y Río Tiber, donde se asentaba una antigua casona porfiriana propiedad de la familia Baillares, demolida en la década de los ochenta, y adquirida posteriormente, por Sergio Bolaños Quesada, importante contratista del líder sindical Joaquín Hernández Galicia. El *Hotel Hilton Sidek*, se proyectaba frente a la fuente de la Diana Cazadora; y otra torre en el terreno que ocupara el Cine Roble, destruido por el sismo de 1985.

La edificación de estos proyectos formaba parte de la política urbana del Distrito Federal durante el gobierno de Salinas, la cual buscaba promover y atraer la inversión inmobiliaria hacia las zonas centrales de la ciudad, especialmente hacia los corredores terciarios en formación. Esta orientación permitiría, según el Departamento del Distrito Federal, utilizar mejor los servicios de la ciudad, revitalizar el Centro Histórico y evitar el crecimiento de la mancha urbana hacia las zonas periféricas de suelo de conservación (Zavala, 1997: 69). Para el capital inmobiliario significaba la reincorporación de los terrenos liberados por el sismo o por la obsolescencia de los inmuebles, al proceso de acumulación de capital.

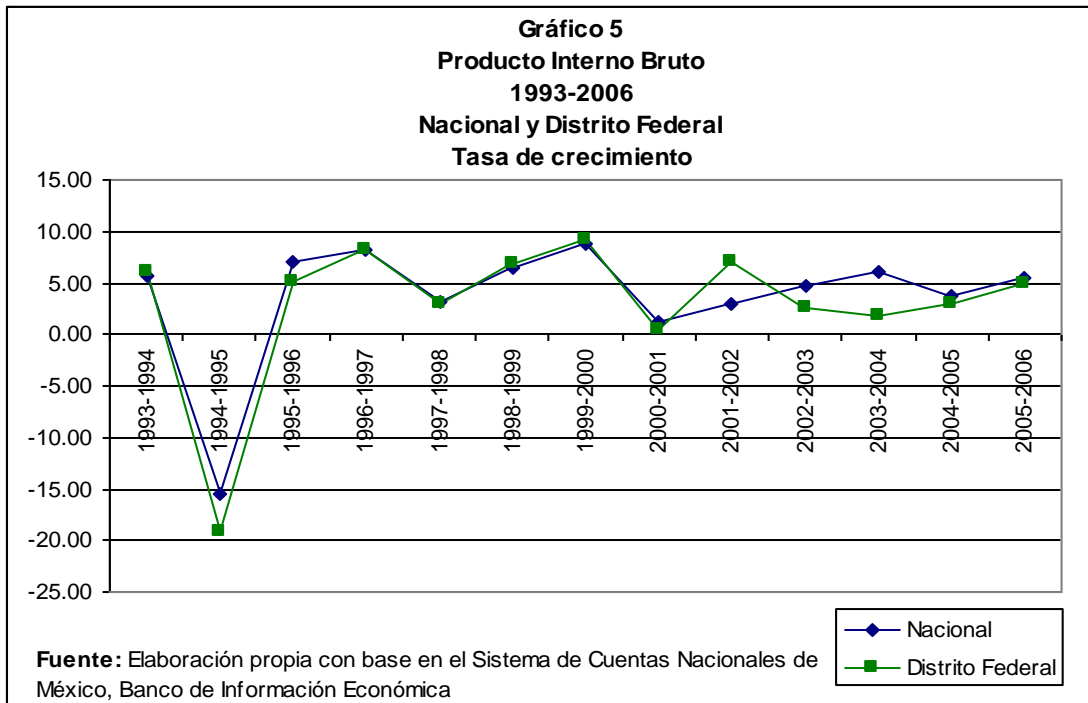
Para ello se aprobó en 1988 el Sistema de Transferencia de Potencialidades, aún vigente, norma que permite captar recursos financieros para la recuperación del Centro Histórico, a través de la venta del potencial de construcción en altura no utilizado en los inmuebles localizados en el perímetro “A” del Centro Histórico, a proyectos localizados en otras zonas de la ciudad, obteniendo con ello una transferencia de intensidad en la construcción de niveles en el predio receptor, siempre y cuando el inmueble receptor se localice en un Centro Urbano o en un Corredor Urbano. Los recursos obtenidos se destinarían a la rehabilitación de edificios en el Centro Histórico. (DDF, 1988: 69)

La aplicación de esta norma, jugó un papel fundamental para iniciar la proliferación de magnos edificios en los predios con frente al Paseo de la Reforma, y al mismo tiempo significaba un buen esquema de inversión para los desarrolladores, en la medida en que podían incrementar la intensidad de la construcción en sus predios o inmuebles –tanto en niveles como en área libre–, dependiendo de los derechos obtenidos por la transferencia y construir macro torres en los predios mejor ubicados del Paseo de la Reforma.

Sin embargo, el llamado “error de diciembre” de 1994, al inicio del gobierno de Ernesto Zedillo, que dio lugar a una profunda recesión económica, golpeó también, y más profundamente, al mercado inmobiliario y al sector de la construcción a nivel nacional y local. La crisis que se desencadenó en 1995 hizo que los proyectos que estaban contemplados para edificarse sobre el Paseo de la Reforma fueran detenidos –Torre Chapultepec– y en algunos casos cancelados como los de la Torre Águila, el Hotel Hilton Sidek y la torre en el Cine Roble (ver gráfico 4).

A la recesión de 1995 le siguió una fase de recuperación que duró hasta el 2000. Las tasas de crecimiento más altas durante este periodo se registraron en 1996, 1997 y 2000. Para el 2000 el PIB nacional había recuperado su dinamismo, alcanzando una tasa de crecimiento de 6.64%. Sin embargo, en 2001 se presentó nuevamente un

decrecimiento de la producción nacional de -0.28%, registrándose una recuperación del crecimiento del PIB, sólo hasta el 2004 (ver gráfico 5).



El sector de la construcción mostró un comportamiento similar al del PIB nacional total. Sin embargo, en el Distrito Federal el comportamiento difirió. Después de la crisis de 1995, en la capital el rubro de la construcción empezó un proceso de recuperación. Durante el periodo 1996-1997 logró una tasa promedio de 19.59%; pero en el periodo siguiente se invirtió la tendencia, observándose un decrecimiento durante el bienio 1997-1998 correspondiente a una tasa de -6.69%, para recuperarse al siguiente periodo 1999-2000 con una tasa de 30.12% por arriba de la nacional.

A partir del año 2000, a pesar de la notoria caída en la tasa de crecimiento del PIB total y del sector de la construcción nacional (2000-2001, Gráfico 5), en el Distrito Federal la construcción presentó tasas de crecimiento anuales positivas, siempre por arriba del total nacional. Pero en el periodo 2003-2004 las tasas de crecimiento del sector declinaron en -2.34%, para incrementarse nuevamente a partir del periodo 2004-2005 (ver gráfico 4).

2. El resurgimiento del Paseo de la Reforma a partir del año 2000

Luego de la recesión de la economía nacional de 1995-1996, el crecimiento económico tendió a estabilizarse, con una desaceleración en 2001-2002, y hasta la crisis de 2008-2009 (Gráfico 5); por su parte, la del Distrito Federal siguió el mismo camino. Sin embargo, la tasa de crecimiento del sector de la construcción en el Distrito Federal tuvo un curso más irregular que la nacional, con una fuerte caída en 1997, al concluir la reconstrucción posterior al sismo, un alza muy notoria en 1999 y luego una desaceleración hasta el 2004, para tender luego a recuperarse (Gráfica 4).

A pesar de este curso de altas y bajas en la construcción en el Distrito Federal, en el Paseo de la Reforma se inició la recuperación a partir del 2001, cuando el Gobierno del Distrito Federal decidió impulsar el Programa Integral del Corredor Turístico y Cultural Paseo de la Reforma – Centro Histórico de la Ciudad de México¹⁷, mediante el cual se buscaba reactivar la zona y “recuperar” al Centro Histórico, Avenida Juárez y Paseo de la Reforma, gracias al impulso de las inversiones públicas y privadas, con el objetivo de devolverle importancia y dinamismo económico y convertir a la “ciudad central” en un nuevo centro de negocios de la capital.

El Plan Maestro para restaurar el corredor fue elaborado por expertos en arquitectura y urbanismo de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). A petición del Gobierno del Distrito Federal, la casa de estudios evaluó las ventajas y desventajas del corredor, para desarrollar el Plan Maestro que determinó el rumbo del Paseo.

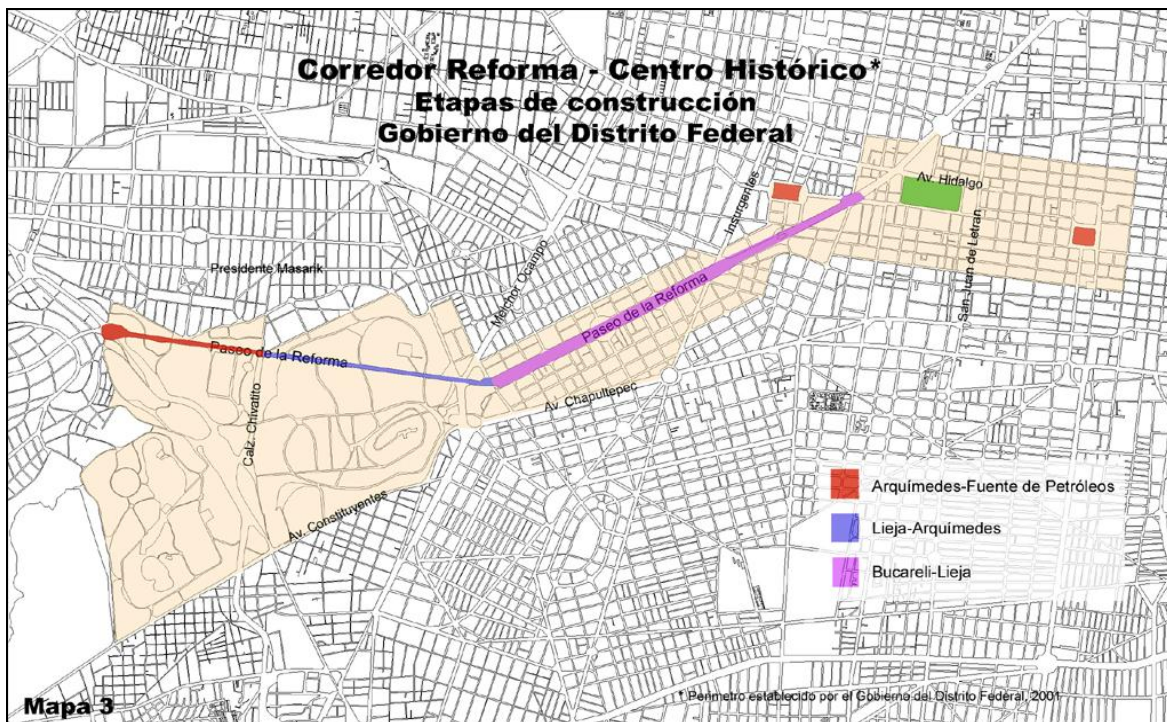
Según las principales propuestas del Plan Maestro, en el corredor se requería aplicar programas de inversiones públicas para ampliar la infraestructura urbana,

¹⁷ Cabe señalar que si partimos del concepto utilizado de *corredor urbano terciario*, Paseo de la Reforma-Centro Histórico no constituye un “corredor”, pues el Centro Histórico es un área con usos del suelo diferenciados, organizado por el corredor Juárez- Madero sin continuidad estructural con Reforma, y por otros corredores periféricos.

reestructurar su imagen, reforzar su equipamiento urbano y modernizar los servicios públicos, conservar el patrimonio histórico y cultural del Paseo e incentivar la vida peatonal en los espacios públicos. Igualmente, el gobierno capitalino debía promover y facilitar las inversiones privadas para construir desarrollos inmobiliarios mixtos (GDF; 2005: 98).

La idea inicial del proyecto contemplaba trabajar tanto en el Corredor Turístico y Cultural Paseo de la Reforma – Centro Histórico, como en el Corredor Basílica – Catedral Metropolitana. Sin embargo, sólo se realizaron acciones para el primero.

El trazo establecido por el Gobierno del Distrito Federal para el Corredor Paseo de la Reforma iniciaba a partir de la Fuente de Petróleos, para llegar por esta avenida hasta la Calle de Bucareli y continuar hacia el Centro Histórico (ver mapa 3). En este trazo, las propuestas hechas por la UNAM empezaron a realizarse en tres etapas y tramos diferentes.



Durante estas etapas, comprendidas entre 2001 y 2005, el corredor se mantuvo continuamente en obras. Se realizaron trabajos de renovación en pisos y banquetas, repavimentación, reestructuración de camellones centrales, rehabilitación de vialidades, construcción de pasos peatonales y rampas para personas con discapacidad, renovación de la red eléctrica y de los sistemas de alumbrado público, siembra y mantenimiento de áreas verdes, se instaló mobiliario urbano nuevo y señalización (bancas, semáforos vehiculares y peatonales, bolardos, papeleras, puestos de periódico, casetas telefónicas, señalización y nomenclatura, etc.), aumentó la vigilancia y la protección ciudadana. Igualmente, se llevó a cabo el reordenamiento de las intersecciones de *Reforma – Bucareli* y *Reforma - Insurgentes*, y el traslado a su lugar original del Monumento a Cuauhtémoc. (GDF, 2006:6)

Hasta 2006 el Gobierno del Distrito Federal, a través del presupuesto de la Secretaría de Obras y Servicios y de la Secretaría de Turismo, había realizado una inversión total en el Corredor de \$ 518 millones de pesos (ver cuadro 11).

Cuadro 11
Presupuesto ejercido en la remodelación del Corredor Reforma - Centro Histórico
Fuente Petróleos - Avenida Hidalgo y Avenida Juárez
2001-2006

Ejercicio Fiscal	Millones de pesos
2001	47.20
2002	110.10
2003	80.40
2004	116.70
2005	68.80
2006	94.90
Total	518.10

Fuente: GDF, 2006, Sexto Informe Anual, comparecencia ante la Asamblea Legislativa del DF, Dra. Julia Rita Campos de la Torre, México, DF, México.

Conjuntamente con los trabajos de renovación del corredor, y con su promoción, a partir del 2001 el Gobierno del Distrito Federal diseñó y puso en práctica un programa de estímulos fiscales para proyectos de inversión en materia de

construcción, remodelación o rehabilitación de inmuebles en el corredor Paseo de la Reforma, con el objetivo de promover los cambios deseados en el corredor. El área de aplicación de estos incentivos sólo abarcaba el parámetro de la Avenida Paseo de la Reforma, y de Benito Juárez y la Calle de Madero hasta el Zócalo en el Centro Histórico, así como los 500 metros circundantes (ver mapa 4).

A través de este programa se otorgaban reducciones en los impuestos: predial, adquisición de inmuebles y nomina, así como la adquisición de derechos de registro de manifestación de construcción y licencias de construcción especial, conexión y uso de redes de agua potable, licencias de fraccionamiento, subdivisión, relotificación y fusión. Se trataba de medidas compensatorias destinadas a generar y apuntalar excelentes negocios inmobiliarios.



Con la promoción de estos proyectos se fomentó la participación creciente del sector privado, a través de negociaciones entre el gobierno y los inversionistas, que incrementaron el poder del capital inmobiliario en la reconstrucción de la zona.

A partir del 2001 se fue detonando un significativo número de proyectos, –construcción de oficinas, hoteles, centros comerciales y vivienda–, que trajeron consigo

considerables inversiones nacionales e internacionales, y que sumándose a las actividades de gestión y los servicios existentes –oficinas de grupos financieros, bancos, casas de bolsa, aseguradoras y un número importante de hoteles– le daban nueva vida al corredor.

Gradualmente, el corredor fue exhibiendo una nueva generación de rascacielos, imponentes edificios de concreto, cristal y aluminio, caracterizados por su altura, diseñados por reconocidos arquitectos mexicanos y extranjeros, quienes trazaron enormes y modernos complejos de uso mixto que han cambiado el rostro del paseo y se han convertido en nuevas referencias de la ciudad.



El nuevo Paseo de la Reforma, 2009

Estos nuevos proyectos comparten el espacio con las antiguas construcciones de menor nivel, o buscan reemplazar a las “viejas” edificaciones, –consideradas ahora obsoletas o antifuncionales, que no responden a las necesidades de la modernidad–, ya sea a través de la construcción de nuevos desarrollos o de la rehabilitación de aquellos que “han cumplido su ciclo”.

Durante el periodo de 2002 a 2007 la suma de proyectos realizados para el Corredor Reforma – Alameda, y para el perímetro A y B del Centro Histórico llegó a un total de 115 (ver cuadro 12). Sin embargo, aunque el mayor número de estos proyectos se concentró en el Centro Histórico, los montos de inversión, los beneficios fiscales otorgados y los empleos generados fueron superiores a lo largo del corredor Reforma debido en parte a las facilidades otorgadas para construir edificios de gran altura, una modalidad más rentable para los inversionistas al intensificar el uso del suelo de alto costo.



Modernas y antiguas construcciones sobre el Paseo de la Reforma

Según datos de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno del Distrito Federal, del 2002 al 2009 sobre el Corredor Paseo de la Reforma se realizaron 39 proyectos los cuales suman un total de 1,068,759 m² destinados a trabajos de nueva construcción, remodelación o rehabilitación; con un subsidio de \$463,654 miles de pesos, captando una inversión de \$18, 144,413 miles de pesos, y alrededor de 61,512 empleos generados (Ver cuadro 13).

Cuadro 12
Subsidios fiscales de 2002 a agosto de 2007

Localización	Número de proyectos	Monto de inversión*	Beneficios fiscales*	Empleos generados
Corredor Reforma - Alameda	36	14,626,861	355,468	55,748
Centro Histórico Perímetro A y B	79	2,312,102	85,843	14,510

Fuente: Primer Informe de Gobierno 2007, GDF, pág. 182

*Cifras en miles de pesos

Cuadro 13
Estimulos fiscales tramitados para el Corredor Paseo de la Reforma 2002 al 2009

Año	Número de proyectos	Monto de inversión	Superficie de construcción, remodelación o rehabilitación (m ²)	Beneficios fiscales*	Empleos generados
2002	7	5,109,603	266,540	153,286	21,292
2003	7	350,337	48,358	12,401	2,528
2004	6	2,258,803	113,086	26,752	7,806
2005	8	2,264,499	199,352	38,743	10,258
2006	8	4,643,619	434,607	124,286	13,864
2007	1	647,352	2,193	48,441	364
2008	2	2,870,200	4,623	59,745	5,400
2009	0	0	0	0	0
Total	39	\$18,144,413	1,068,759	\$463,654	61,512

Fuente: Información obtenida a través de la oficina de Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, Secretaría de Desarrollo Económico, Dirección General de Regulación y Fomento Económico, Septiembre, 2009.

* Cifras en miles de pesos

Uno de los primeros proyectos que se llevó a cabo sobre el Paseo fue la remodelación de la Torre Anáhuac construida en la década de los cuarenta; en 2001 su fachada se recubrió de vidrio para aparentar un diseño moderno y albergar en ella oficinas del Gobierno Federal.

Pero las nuevas construcciones sobre el Paseo de la Reforma, empezaron a ser notorias a partir del 2003, con la inauguración de la Torre Mayor. Paul Reichmann inversionista canadiense, invirtió durante la administración de Camacho Solís en la compra de varios terrenos, tanto en la Alameda, en Santa Fe como en Paseo de la Reforma, en los dos primeros nunca realizó ningún proyecto. Durante el Gobierno de

Andrés Manuel López Obrador, los terrenos de la Alameda fueron vendidos al Gobierno del Distrito Federal para el desarrollo del proyecto de los tribunales.

En Reforma visualizó la construcción de dos torres a la entrada del corredor; a través de la compra y fusión de predios construyó sólo una: la Torre Mayor. El proyecto se desarrolló lentamente¹⁸, pero su construcción marcó el inicio de una nueva generación de edificaciones sobre el corredor y se convirtió en un “icono de desarrollo”, por considerarse entonces el edificio más alto de América Latina, con una altura de 225 m. Su construcción se llevó a cabo utilizando las más recientes innovaciones técnicas, al construirse una estructura de gran altura en una zona sísmica y al recibir la denominación de edificio inteligente.



Torre Mayor , Paseo de la Reforma, 2010

Con esta construcción el Gobierno del Distrito Federal lograba la primera gran inversión extranjera y la construcción de uno de los primeros edificios imponentes sobre el corredor. Posteriormente, se fueron utilizando los pocos predios

¹⁸ Información obtenida según entrevista realizada al Arquitecto Gamboa de Buen.

desocupados, los subutilizados o se demolieron viejas construcciones para fusionar predios y obtener superficies de construcción más grandes, y por ende construir edificaciones más grandes y más altas.

La Torre Reforma 115 ubicada en Paseo de la Reforma esquina con Av. Ferrocarril de Cuernavaca, frente a la Glorieta de la Fuente de Petróleos, una torre de oficinas de lujo, con 26 niveles de altura y equipada con sistemas inteligentes, fue inaugurada en 2005, actualmente es el edificio de oficinas mejor rentado en la ciudad de México, a US \$ 30 dólares el metro cuadrado.

En 2006 se inauguró la Torre HSBC, destinada a las nuevas oficinas de la sede de la institución financiera trasnacional, localizada frente a la Columna de la Independencia en un predio donde se asentaba una casa porfiriana adquirida por Alberto Ballares, fundador de Banca Cremi, misma que fue demolida para construir la sede de sus empresas mediante un proyecto arquitectónico de Augusto Álvarez. Sin embargo, una vez realizada la expropiación bancaria en 1982, Ballares decidió no invertir en la ciudad y construyó su corporativo en otro lado. Durante la década de los noventa, Enrique Molina, dueño de un consorcio azucarero y personaje importante en el sexenio de Salinas, adquirió el terreno localizado en uno de los lugares más cotizados de Reforma e intentó desarrollar una magna torre de 60 pisos, denominada la Torre Águila. La controversia generada por la altura de la torre, la oposición de los vecinos y el “error de diciembre de 1994” contribuyeron a que el proyecto nunca se realizara.¹⁹ Finalmente, HSBC compró el terreno y construyó un edificio de 24 pisos sobre el nivel de la calle, el cual destaca por ser una edificación moderna y ambientalmente amigable, en la que se muestra un gran desempeño en la eficiencia energética y la preservación del medio ambiente.

¹⁹ Información obtenida según entrevista realizada al Arquitecto Gamboa de Buen.

Otra gran construcción que destacó en el corredor fue la inaugurada en 2008: el primer desarrollo de usos mixtos, denominado Reforma 222. Según el Director General de Grupo Danhos, la promoción de Reforma como nuevo lugar de inversión en la ciudad, realizada por el Gobierno del Distrito Federal, motivo al Grupo a invertir en el Paseo. En un principio adquirieron el terreno que fuera destinado para el Hotel Hilton y que hoy ocupa el St. Regis. Sin embargo, finalmente adquirieron el terreno ubicado en Havre y Reforma, el cual pertenecía al Grupo Mexicano de Desarrollo y en el cual a través de los años diversos inversionistas habían tratado de desarrollar proyectos sin tener éxito. David Serúl construyó el Hotel St. Regis y Grupo Danhos Reforma 222, a través de la fusión de varios predios.

En un gran terreno de más de 13 mil 287 metros cuadrados, se construyeron tres torres: una torre de oficinas de lujo, de 25 niveles; dos torres de residencias de 31 y 18 niveles respectivamente, así como un centro comercial en la planta baja del conjunto, de tres niveles, compuesto por 90 locales con restaurantes, tiendas de moda, sucursales bancarias, cines, etc.

Recientemente se inauguró, frente a la Fuente de la Diana Cazadora, en el predio donde durante la década de los noventa se pretendía construir el Hotel Hilton, el edificio del St. Regis Residences Ciudad de México, lujoso hotel de 31 niveles, también perteneciente a la familia de edificios inteligentes. Sin embargo, este hotel se distingue porque además de proporcionar el servicio de hotel, para lo cual destina 11 niveles, incluye 15 niveles para uso residencial, así como un área para comercio y servicios. Los Hoteles St. Regis en el mundo se caracterizan por su lujo y elegancia y México no es la excepción, como lo demuestran las tarifas que van de US \$235 dólares la noche en una habitación sencilla a US \$535 dólares en la habitación más lujosa.

La nueva Sede del **Senado de la República**, se construyó en el predio donde se ubicara el Cine Roble, cuyo principal objetivo consistía en concentrar las actividades realizadas en los 15 inmuebles que se destinaban al Senado, en un sólo edificio inteligente y con tecnología de punta, integrando la infraestructura y el equipamiento necesarios –salón de pleno, salones de comisiones, oficinas para los senadores, comedores, etc.– para su funcionamiento. Su conclusión estaba prevista para el 2010 en el marco de los festejos del Bicentenario de la Independencia y el Centenario de la Revolución Mexicana, sin embargo, su inauguración se realizó hasta el 13 de abril de 2011.

También destaca la remodelación del edificio de la antigua Secretaría de Recursos Hidráulicos, obra del arquitecto Mario Pani afectada por el sismo de 1985, para convertirlo en el Hotel Hilton Embassy Suites. Igualmente, la remodelación del Hotel Aristos ahora convertido en el Hotel Marriot de Reforma, la nueva edificación del Hotel City Express Reforma y el nuevo anexo de la Torre Mayor (ver mapa 5, cuadro 14).

A estas grandes construcciones se suma la inauguración en 2006 del Centro de Espectáculos Penthouse Club Show, establecido en el predio que ocupara el Cine Paseo; y otras construcciones de nueva promoción, orientadas al sector turismo: Hotel Starwood (2003), Hotel Holiday Inn Express localizado a un costado del desarrollo Reforma 222 (2006), y el Hotel City Express EBC (2007), así como remodelaciones realizadas en algunos hoteles ya existentes: Hotel Meliá, Hotel Emporio, Hotel de Cortés, la ampliación del Hotel Marquis Reforma y el inicio del proceso de ampliación del Hotel Presidente Intercontinental (GDF; 2008^a: 20).

Actualmente, sobre el corredor se encuentran en proceso de construcción varios proyectos arquitectónicos, entre los que destacan:

En la esquina de Reforma y Río Elba, frente al anexo de la Torre Mayor, se construye la **Torre Reforma**, edificación de usos mixtos que superará en altura a la

Torre Mayor, con 57 pisos sobre el nivel de la calle y 244 metros. El predio en donde se edificará esta torre resultó de la fusión de dos predios, uno de ellos un estacionamiento público y el otro ocupado por una antigua casa de cantera rosa. A diferencia de la gran mayoría de las construcciones que se han desarrollado sobre el Paseo, este proyecto conservará la casona antigua que se asienta en el predio: al desplazarla, se fusionará a la gran torre y convertirá en vestíbulo del edificio.

En frente de la Torre Mayor, en la esquina de Lieja, se construirá el edificio del **Corporativo BBVA Bancomer**, de capital español. El grupo financiero concentrará en dos nuevas construcciones –una localizada en Reforma y la otra en Polanco– las oficinas que por el momento se ubican en 3 sitios diferentes: Centro Bancomer, Torre Platino y Liverpool 80 (Reforma, 24-04-2008); para ello fue necesaria la fusión de tres predios y se demolieron los edificios de oficinas que ocupaban esta esquina: el edificio Jena, localizado en Reforma 508, de 15 y 10 pisos respectivamente y el Edificio Reforma 506, también conocido como Edificio Mario Moreno, con 25 pisos, construido en la época de los 70, junto con el Sanborn's Diana que se localizaba en su planta baja. En su lugar se levanta una torre de 50 niveles y 225 metros de altura, de alta tecnología y jardines interiores cada tres pisos, con una inversión de alrededor de 900 millones de dólares. (Reforma, 27-X-2009).

El desarrollo de este proyecto es destacado, ya que la construcción del inmueble incluye la integración peatonal de la Torre Bancomer con la Plaza Bicentenario donde se erigió, con múltiples problemas, la Estela de Luz, monumento con el cual se conmemora el Bicentenario de la Independencia a un costado de la torre, en la entrada del Bosque de Chapultepec.

Así mismo, el Grupo Financiero BBVA invertirá alrededor de 300 millones de dólares en el proyecto del Centro de Transferencia Multimodal Chapultepec, el cual se ubicará sobre la Avenida Chapultepec y Lieja, detrás de la Secretaría de

Salud. Este proyecto además de reordenar el transporte colectivo y el comercio en vía pública, incluirá la construcción de una torre de oficinas de 26 niveles, un hotel y una rambla comercial, la cual busca vincular por medio de un paseo peatonal al CETRAM con el Paseo de la Reforma. (Reforma, 14-XI-2010)

Además de su magna y moderna torre corporativa, BBVA Bancomer desarrollará un proyecto urbano integral, que brindará las condiciones de transporte público y accesibilidad necesarias para los más de 4,500 trabajadores que laboraran en sus oficinas corporativas.



Proyecto Torre Corporativa BBVA

El **Park Hyatt México City** se localizará en la esquina de Paseo de la Reforma y Niza. Es un gran proyecto de usos mixtos que incluirá en su interior un hotel de lujo, residencias, oficinas, comercio y servicios. En los últimos meses en el predio en la esquina de Insurgentes y Reforma se ha comenzado a construir la Torre Punta Reforma, desarrollo de usos mixtos y 36 pisos sobre el nivel de la calle (ver mapa 5, cuadro 14 A).

A finales de 2010 se anunció el inicio de la construcción de la **Torre MAPFRE**, en **Reforma 243**, a un lado del edificio de la Bolsa Mexicana de Valores. MAPFRE, es una empresa de seguros de nacionalidad española y una de las más importantes en Iberoamérica. Así mismo, se inició la construcción del proyecto **R432**, de usos mixtos, localizado en la esquina de Reforma y Manchester, frente a la Fuente de la Diana, como resultado de la fusión de 12 predios.

En el marco de los festejos del Bicentenario de la Independencia y el Centenario de la Revolución, se llevó a cabo un concurso arquitectónico para la construcción de un arco conmemorativo de la doble efemérides política, a localizarse en el cruce de Reforma y Anillo Interior, a un costado de la Puerta de los Leones del Bosque de Chapultepec. En definitiva, el proyecto premiado fue una *Estela de luz* de 104 metros de altura, y fue inaugurado el 7 de enero de 2012. Su construcción sufrió notables retrasos, y ha generado diversas polémicas debido al excesivo gasto que implicó su construcción.

3. Los proyectos inmobiliarios cancelados o detenidos

La crisis económica mundial que se desató a finales del 2008, originada en el sector inmobiliario de los Estados Unidos y que se expandió al resto de la economía a través del sector hipotecario – financiero, y al resto del mundo, impactó en la economía de México y del Distrito Federal, reflejándose en el ritmo de realización de varios de los proyectos de construcción y/o remodelación anunciados sobre el Paseo de la Reforma.

A principios del 2009 se canceló el Proyecto de construcción del edificio Residences at the Ritz Carlton México City que se desarrollaría en la esquina de Paseo de la Reforma y Florencia. A mediados del 2010, se inició la construcción, en el mismo lugar de la Torre New York Life, edificio de usos mixtos, con 32 pisos y 5 niveles subterráneos.

Así mismo, el proyecto de hotel y suites de negocios denominado *Cityview Reforma* el cual se localizaría a la altura de la Fuente de la Diana, enfrente del St. Regis Ciudad de México, fue cancelado. En su lugar, se construye la Torre Corporativa Reforma 412.

Entre los proyectos de construcción que se anunciaron sobre el corredor Reforma, pero han retrasado el ritmo de sus trabajos, destacan: la **Torre Diana**, de 35 niveles, que concentraría oficinas y comercios, y que ocuparía un predio en la esquina de Río Lerma y Misisipi a un lado del Cine Diana; el Edificio **Reforma 296** o **Torre Cine Latino**, proyecto que ocuparía el espacio del desaparecido Cine Latino y alojaría comercio, oficinas y vivienda; **Reforma 90** y **Performa**, ambos inmuebles proyectados para la venta de departamentos de lujo; el proyecto de la **Torre Santander** que ocupara varios predios, en la manzana que forman las calles de Morelos, Reforma, Versalles y Atenas, resultantes de la demolición de diversos inmuebles entre ellos: el Hotel Misión Colón, y las oficinas del Instituto de Vivienda del Gobierno del Distrito Federal; el edificio **Puerta Reforma**, de 37 pisos que alojará un centro comercial, hotel, departamentos de lujo y oficinas, proyectado en las calles de Avenida Reforma, Mariano Escobedo y Circuito Interior; así como las remodelaciones del edificio de oficinas **Corporativo Reforma 156**, y el **Hotel Reforma** localizado en la esquina de Reforma y París, ambos construidos por el Arquitecto Mario Pani.

Otro megaproyecto que se propuso, paradójica e inexplicablemente, como una construcción emblemática de los festejos del Bicentenario de la Independencia y el Centenario de la Revolución, fue el de la Torre Bicentenario; esta torre de 70 pisos y 300 metros de altura, desarrollada por el Grupo Inmobiliario Danhos y financiada por capital español, se ubicaría en la calle de Pedregal en Lomas de Polanco, a un costado del Bosque de Chapultepec y a unos pasos de la Fuente de Petróleos, en un predio ocupado en ese momento por el edificio de *Súper Servicios Lomas*, obra del arquitecto Vladimir Kaspé, catalogado por el INBA como patrimonio histórico (Obras, agosto 2007).

Sin embargo, las problemáticas legales, ambientales, ecológicas y viales del proyecto, tales como: el planteamiento de construir una torre de 300 metros en una zona que establece 20 metros como altura máxima de construcción, proyectar parte del estacionamiento subterráneo del inmueble en un área perteneciente al Bosque de Chapultepec en perjuicio de su integridad, así como el impacto vial que generaría el inmueble, tanto durante la construcción como al operar, localizado en una zona muy afectada por el tráfico vehicular, el cruce de Reforma, Palmas y Periférico, fueron los principales factores que incidieron en la cancelación del proyecto en 2007.

Cuatro años después, en el mismo lugar, el Grupo Danhos, luego de demoler parte del edificio patrimonial, construye la Torre de Pedregal 24, inmueble de 25 pisos y 15 niveles de estacionamiento subterráneo, la cual ha generado la oposición de un grupo de vecinos de la colonia Molino del Rey, debido a los problemas viales que la zona, ya colapsada por el tráfico vehicular, tendría que enfrentar con la llegada de más vehículos. Por el momento, la obra se encuentra suspendida hasta que se realice un estudio de impacto vial.

Desde 2001 el Paseo de la Reforma se ha mantenido en un constante cambio. Según los datos obtenidos, sobre el Corredor Paseo de la Reforma se han construido 15 proyectos, 4 edificios se han remodelado, 11 se encuentran en construcción y 8 en proyecto de construcción o remodelación.



Proyectos en construcción sobre Paseo de la Reforma

No se encuentran disponibles los datos generales de construcción de todos los proyectos antes mencionados. Sin embargo, en los 25 proyectos de los cuales se ha encontrado información, en estos nueve años, se han ocupado alrededor de 97,000 m² de terreno, 85,000 m² ya fueron ocupados o están iniciando su proceso de construcción y los restantes solo son proyecto. En total suman 1,139,051 m² de construcción de proyectos de uso de suelo mixto. (Ver Cuadro 14 y 14A)

Finalmente, es muy importante señalar que la reconstrucción ha tenido lugar en su totalidad sobre el Paseo de la Reforma misma. El intenso proceso de construcción de nuevos edificios no ha impactado a las calles paralelas posteriores o a las que intersectan a Reforma, En ellas, el efecto más importante ha sido la multiplicación de pequeños establecimientos de comida y otros bienes de consumo similares que, creemos, atienden a los empleados de bajos ingresos que laboran en los grandes desarrollos y que no son atendidos en ellos.

4. Los proyectos urbanos del Gobierno del Distrito Federal que no se realizaron

Durante los 10 años transcurridos desde que se inició la remodelación del corredor, el Gobierno del Distrito Federal propuso desarrollar algunos grandes proyectos que no se han llevado a cabo, por la incidencia de las crisis económicas, el rechazo de los habitantes de la zona, o por la disfuncionalidad de los proyectos mismos; entre ellos destacan:

La propuesta del entonces Jefe de Gobierno, Alejandro Encinas, hecha en 2005, de introducir una línea de Metrobús sobre el Paseo de la Reforma, que brindaría servicio desde Cuajimalpa hasta la Basílica de Guadalupe, para sustituir las unidades de microbuses y de la Red de Transporte de Pasajeros que circulaban a lo largo del corredor. El descontento de los transportistas concesionarios de las rutas de microbuses que corrían sobre el Paseo y el rechazo de los vecinos frenaron el desarrollo del Reformabus, el cual no se construyó. (El Universal, 7-10-2005).

En el 2008, Marcelo Ebrard, Jefe de Gobierno en turno, con la idea de comunicar las vías de salida y entrada de la zona de Santa Fe y el corredor Reforma –las dos áreas financieras más importantes de la ciudad–, presentó el proyecto para construir la “Supervía Túnel Reforma”, de cuota. Este proyecto que se concesionaria al capital privado, implicaba la construcción de un túnel subterráneo para automóviles, que conectaría Santa Fe, en el poniente de la ciudad con el Paseo de la Reforma (hasta el Auditorio Nacional, o hasta Insurgentes) y con ello, según el Gobierno del Distrito Federal, se solucionarían los grandes problemas de tráfico de la zona.

En este caso, la crisis económica y fiscal que estalló unos meses después del anuncio, y por ende la falta de financiamiento privado y público para la obra, hicieron que el proyecto de esta gran obra vial se quedará en espera de que las condiciones económicas mejoraran. Sin embargo, no hay que descartar que este proyecto, muy

polémico y a nuestro juicio inconveniente, sea nuevamente puesto sobre la mesa de financiamiento privado, cuando cambie la situación financiera actual.

5. La vivienda de lujo y la privatización

Mediante el Programa Integral del Corredor Turístico y Cultural del Paseo de la Reforma y con la aplicación del Bando 2, cuyo objetivo principal consistía en promover e impulsar la construcción de vivienda y reorientar el crecimiento poblacional hacia las cuatro delegaciones centrales –Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza–, aprovechar los servicios e infraestructura subutilizados, limitar el crecimiento expansivo en las delegaciones periféricas y reducir la presión sobre las zonas de suelo de conservación (Tamayo, 2007: 35), el Gobierno del Distrito Federal impulsó el fomento a la vivienda en el corredor.

La construcción de inmuebles de vivienda nueva se ha hecho presente a lo largo del corredor; actualmente se encuentran en operación dos desarrollos de usos mixtos que integran el uso residencial –Reforma 222 y el St. Regis Residences México City– y seis más en proceso de construcción.

En total estos inmuebles generaran alrededor de 1,500 departamentos de una, dos y tres recamaras, con una superficie de construcción desde 55 hasta 250 m². Estas nuevas construcciones destacan por ser pequeños departamentos de lujo y exclusivos, que en su mayoría incorporan elementos sustentables y están dotados de la más alta tecnología, e integran en el mismo lugar oficinas, comercios y en algunas ocasiones servicios de hotel: servicio de limpieza, lavandería, conserjería, ama de llaves, etc.

Cada uno de ellos está dotado de: alberca, salón de juegos, centro de negocios, jacuzzi, áreas verdes, juegos infantiles, gimnasio, pista de jogging, spa, salas de juegos, salones de fiestas, centro comercial y varios niveles de estacionamientos. Lo

anterior con el objetivo de generar una oferta inmobiliaria con servicios de primera calidad que, según los desarrolladores, le dan un “valor agregado” al complejo.

Las características antes mencionadas, aunadas a las ventajas de localización que generó la inversión en infraestructura, llevan a que el precio promedio por metro cuadrado de los departamentos llegue a \$3,465 dólares, es decir \$45,550 pesos (ver cuadro 15). Este tipo de departamentos, por su costo y características –vivienda tipo loft, con servicios y espacios comunitarios– está orientada a atraer una nueva elite conformada por población de altos ingresos, en su mayoría personas solteras, parejas jóvenes sin hijos, matrimonios de la tercera edad, divorciados, gays o ejecutivos que vienen de fuera y trabajan en la zona, atraídos por los servicios ofrecidos.

El Gobierno del Distrito Federal al revitalizar el corredor, ha logrado impulsar el regreso de la vivienda de altos ingresos al mismo. Sin embargo, a diferencia de los palacetes de grandes dimensiones y amplios terrenos, habitados por la burguesía y la burocracia porfiriana, dotados en sus interiores de amplias habitaciones, con fachadas ornamentales y rodeadas de amplios jardines, que a fines del siglo XIX e inicios de XX recibieron incentivos para construir jardines y con ello contribuir al embellecimiento de Reforma, actualmente, en su lugar, han nacido altas torres equipadas con *sky garden*, *sky park* o *greenroof*, términos anglosajones que designan los diseños de vegetación en azoteas, terrazas o áreas abiertas, dentro de las edificaciones y para uso privado, que remplazan a las amplias zonas verdes públicas que caracterizaban antaño al Paseo de la Reforma.

Si bien, la creación de estos nuevos conjuntos de uso mixto en donde se incluye el uso de suelo habitacional, traerá de vuelta población a la zona y le devolverá vida al corredor, también muestra claramente una desventaja, contradictoria con el efecto de repoblamiento –cada vez más acentuada– del nuevo sector terciario urbano: la generación de usos mixtos y servicios al interior del inmueble, que contribuyen a la reducción del uso de la calle pública, sustituida por la privada interior.

6. Evolución de la población residente y la actividad económica en el Paso de la Reforma 1985-2009

No cabe duda acerca de que el proceso de reconstrucción y re-estructuración del Paseo de la Reforma ha significado un cambio sustantivo, económico y poblacional de este eje urbano.

Evolución de la población

En el censo de 1980, el Distrito Federal alojaba a 8,831,079 habitantes; en el de 1990 se registró un decrecimiento de la población, al presentarse en la década de los ochenta una tasa de crecimiento negativa del -0.7%, como resultado del desplazamiento de la población del Distrito Federal hacia los municipios conurbados del Estado de México donde había más facilidades para ocupar terrenos ejidales ilegalmente con la participación de los mismos ejidatarios y la tolerancia –con frecuencia interesada– de las autoridades locales, los precios del suelo eran más baratos, y había menos regulaciones urbanas restrictivas.

En este periodo, la transformación de los usos del suelo incidió sobre el despoblamiento, pues los usos habitacional e industrial se desplazaron hacia el Estado de México, y los comerciales y de servicios se concentraron en el Distrito Federal (GDF, 1996: 12). En la década de los noventa, la Zona Metropolitana estaba conformada por las 16 delegaciones del Distrito Federal, 40 municipios del Estado de México y un Municipio del Estado de Hidalgo.

En el periodo 1990-2000, el Distrito Federal registró un ligero incremento en su tasa de crecimiento poblacional (0.4%). En 2010 la población del Distrito Federal era de 8,851,080 habitantes, 245,841 habitantes menos que en 1980, y un crecimiento del 0.22% anual promedio.

Las dos **delegaciones centrales** sobre las que se asienta el corredor Paseo de la Reforma (Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo) lograron revertir el proceso de despoblamiento entre 2000 y 2010, acentuando su recuperación entre 2005 y 2010; aunque las **delegaciones periféricas** presentaban un crecimiento anual mayor que el registrado en promedio en el Distrito Federal. En el periodo 1990-2010 las delegaciones que crecieron más en términos de población fueron Cuajimalpa, Milpa Alta y Tláhuac.

De 1980 al 2000, las cuatro delegaciones centrales presentaron tasas de crecimiento negativas; sólo hasta el periodo 2000-2005, la Delegación Cuauhtémoc y la Miguel Hidalgo crecieron en población con una tasa positiva del 0.2% y 0.1% respectivamente; entre 2005 y 2010 estas tasas de recuperación se elevaron a 0.10% y 0.27% (Ver cuadro 9). En este último decenio, el crecimiento poblacional en las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo respondió al impacto de la implantación de la política habitacional regida por el Bando 2 mediante el cual se impulsó la construcción habitacional en el centro de la ciudad de México.

Este impacto, primero negativo y luego relativamente positivo, también se vio reflejado en el Corredor Paseo de la Reforma. Una parte del corredor se asienta sobre la delegación Cuauhtémoc y otra sobre Miguel Hidalgo. Según los datos por Ageb's proporcionados por el INEGI, mientras en 1990 la población del corredor era de 23,916 habitantes, en el 2000 había perdido 5,504 habitantes. En 2005 la población del corredor sólo se había incrementado en 524 habitantes. Si bien este incremento es mínimo y podría decirse que durante el periodo 1990-2005, el crecimiento de la población en el corredor ha permanecido estancado, es un cambio importante ya que este comportamiento significa un freno al proceso de despoblamiento. La recuperación poblacional iniciada tímidamente entre 2000 y 2005 se ha mantenido en los últimos 5 años.

En 1990, la mayor concentración de población en el corredor se localizaba en los Ageb's 745, 783, 68A y 995, todas ubicadas en la delegación Miguel Hidalgo, en las colonias Bosque de Chapultepec y parte de Polanco Chapultepec, colonias asentadas frente al Bosque de Chapultepec, así como en Molino del Rey –Lomas de Chapultepec–, a un costado de la Fuente de Petróleos.

En 2005, aunque con una disminución en el número de habitantes, la mayor concentración de éstos se ubicó en la misma zona, en las Ageb's 745, 68A y 995. Las zonas con menor concentración de población se registraron hacia el noreste del corredor, a partir de Lieja y hasta Puente de Alvarado, siendo menor la concentración a la altura de la Zona Rosa y hasta el Metro Hidalgo.

La menor concentración de población en los Ageb's que conforman la Zona Rosa, se explica por su histórico carácter comercial: en esta zona se localiza una gran cantidad de boutiques, hoteles, galerías de arte, bares y restaurantes mezclados con establecimientos exclusivos para la comunidad gay: bares, discotecas y sexshop. Al poniente del corredor sobresale por su menor concentración de población la Ageb 754 ubicada en Polanco, cerca del Parque Lincoln, zona de localización de restaurantes, comercios y servicios. (Ver mapa 6)

- **Evolución de la vivienda**

Según datos del INEGI, a partir de 1980, en el Distrito Federal las tasas de crecimiento de la vivienda se han mantenido por arriba de las tasas de crecimiento de la población. Sin embargo, el despoblamiento sufrido por las delegaciones centrales a partir de la década de los ochenta causó el decremento de las tasas de crecimiento de la vivienda: durante el periodo 1980-1990, las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza presentaron tasas de crecimiento negativas del número de viviendas, lo que sería un signo del desplazamiento de la población hacia nuevas viviendas en la periferia. No

obstante, durante el periodo 1990-2000, Benito Juárez y Venustiano Carranza empezaron a registrar porcentajes de crecimiento habitacional.

A diferencia de las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo que durante el periodo 1990-2000 registraron un decremento (-0.56% y -0.30% respectivamente), y sólo reiniciaron el crecimiento hasta el periodo 2000-2005, la delegación Iztapalapa y las demás delegaciones periféricas, a partir de 1980 aceleraron su crecimiento demográfico y habitacional, generando en el periodo 1990-2000 tasas de crecimiento mayores a las del Distrito Federal en su conjunto (Ver cuadro 10).

Por su parte, el Corredor Paseo de la Reforma en 1990 contaba con 6,748 viviendas, cifra que para el año 2000 descendió a 5,766. En 2005, se registró un ligero incremento de 161 viviendas como saldo positivo de la inclusión de vivienda nueva en los desarrollos inmobiliarios.

Cabe mencionar que la disminución en el número de viviendas en las delegaciones centrales y sobre el corredor, en su mayoría, responde a la rápida expansión de las actividades terciarias que necesariamente generan efectos espaciales, sustituyendo el uso de suelo residencial por comercial y de servicios.

La concentración de vivienda a lo largo del corredor siguió el mismo comportamiento que el de la población. Para 1990, la mayor concentración de casas habitación se registraba en la delegación Miguel Hidalgo, en las colonias Bosque de Chapultepec, Polanco Chapultepec y en Lomas de Chapultepec, en los mismos Ageb's que registraban el mayor número de población. En cambio, en el noreste del corredor se registraban las concentraciones más bajas de vivienda.

En 2005, el comportamiento territorial es el mismo; sin embargo, en general, se registraba un número inferior de viviendas al de 1990. La mayor concentración de viviendas ocurría en los Ageb's que conforman la Delegación Miguel Hidalgo,

excepto en el 754 y 849 debido a que en el primero se ubican un mayor número de comercios y servicios por su cercanía con Avenida Mazarik, y el segundo está conformado por un significativo número de corporativos de oficinas, como: Scottian Bank, el edificio Parque Paseo de la Reforma, Torre del Bosque, Torre Esmeralda I y II, Torre Picasso y el Centro Comercial Lomas Plaza.

Hacia el nororiente, la localización de viviendas es menor. La Ageb 945 es la que concentra un mayor número de casas habitación –por lo general localizadas en la parte posterior del corredor–, en comparación con los demás Ageb's que se registran a partir de la Calle de Lieja y hasta el Metro Hidalgo, los cuales reúnen un mayor número de comercios y servicios (ver mapa 7).

Cabe mencionar que a partir del 2000, el corredor, además de haber sido beneficiado por la emisión del Bando 2, recibió –y aun están vigentes– los beneficios de los incentivos fiscales, con los que se dio pauta a que la construcción de vivienda se realizara con mayores facilidades.

Por lo tanto, el incremento real de la población a partir de la puesta en marcha de los programas que promueven el crecimiento habitacional y poblacional a lo largo del corredor, deberá medirse en función de la construcción de, hasta el momento, ocho nuevos edificios de usos mixtos que integran el uso residencial en altura y que en conjunto suman alrededor de 1,500 departamentos, así como de los nuevos conjuntos habitacionales que podrían empezar a construirse en las calles traseras al corredor, con características menos sofisticadas que los conjuntos de uso mixto que se ubican en la cara frontal del mismo, y que necesariamente incrementarían la tasa de crecimiento poblacional de la zona y el número de viviendas.

Evolución del sector terciario

Desde la década de los cuarenta y hasta la del setenta, el sector industrial impulsó el crecimiento de la economía y la generación de empleos en la capital. A partir de la década de los ochenta, la industria dejó de cumplir este papel, abriéndole camino al crecimiento incesante de las actividades terciarias, en lo que hemos caracterizado como el proceso de terciarización de la economía urbana capitalina, dominado cuantitativamente por la informalidad (Pradilla y Márquez, 2005).

Este movimiento se reflejó en el **número de establecimientos**: en el periodo 1980-1988 el total nacional y del Distrito Federal mantuvieron una tasa de crecimiento positiva, 4.16% y 1.23% respectivamente; el impacto de la recesión fue más tangible en el Distrito Federal donde creció menos que en el resto del país, y sobre la suma de las delegaciones “centrales” Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo sobre las que se asienta el corredor Reforma, las cuales mantuvieron una tasa de crecimiento negativa (-0.97%). Entre 1988 y 1993 los tres ámbitos se recuperaron significativamente: el total nacional y del Distrito Federal mantuvieron una tasa de crecimiento positiva, mayor que la del periodo anterior y la suma de las delegaciones logró una tasa de 3.97%, de todos modos menor que la nacional y del Distrito Federal.

Durante el período 1993-1998, marcado por la recesión de 1995, las tasas de crecimiento para el total Nacional y del Distrito Federal siguieron siendo positivas, pero se observó un descenso: la tasa nacional cayó de 10.45% a 4.76% y la del Distrito Federal de 5.90% a 2.38%, mientras que las dos delegaciones registraron un descenso más significativo, cayendo de 3.97% a -0.16%. Para el periodo 1998-2003, también escenario de una recesión, el total nacional, del Distrito Federal y de las dos delegaciones –Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo– registraron una caída de sus tasas de crecimiento del número de establecimientos del sector terciario; el Distrito Federal registró un crecimiento cercano a cero y las delegaciones una tasa de -0.59%. En el

largo periodo 1980-2003 el crecimiento del Distrito Federal fue de 2.21% mientras que el de las delegaciones mencionadas fue de 0.53% (ver cuadro 16, gráfico 6).

Esta información nos muestra la tendencia a la desconcentración territorial del sector terciario, desde las áreas centrales hacia las periféricas, siguiendo la tendencia de cambio de la localización territorial de la población residente; y podría también indicarnos la presencia de la concentración de la actividad en establecimientos cada vez mayores, que expresa la notoria tendencia a la centralización de la propiedad del capital característica del neoliberalismo.

Cabe mencionar que en la información proporcionada por el INEGI, no se encontraban disponibles los datos de establecimientos por Ageb's para conocer el comportamiento de esta variable en el corredor estudiado.

Entre 1980 y 1988 el **personal ocupado** en el sector terciario presentó tasas de crecimiento positivas en el total nacional (5.63%), en el Distrito Federal (2.56%) y 0.64% en las dos delegaciones. En el periodo 1988-1993 los tres ámbitos crecieron significativamente al presentar tasas positivas altas: 9.10%, 7.52% y 6.54% respectivamente. Las tasas de crecimiento para 1993-1998 siguieron registrándose positivas; sin embargo, la nacional cayó de 9.10% a 7.21%, mientras el Distrito Federal y la suma de las delegaciones mantenían un crecimiento por arriba del nacional ya que presentaron tasas positivas del 8.51% y el 10.8% respectivamente. Entre 1998 y 2003 las tasas de crecimiento de los tres ámbitos siguieron siendo positivas pero se observó un descenso significativo en el total nacional (4.96%), Distrito Federal (3.50%) y especialmente en las dos delegaciones que cayeron de 10.38% a 1.32%.

En el largo periodo, las tasas de crecimiento fueron positivas, pero por debajo del total nacional: el Distrito Federal registró un crecimiento de 5.05% y las delegaciones del 4.07% (ver cuadro 17, gráfico 7)

El **valor agregado censal bruto** registra el valor de la producción que se añade durante el proceso de trabajo en un periodo concreto. Entre 1980-1988 el Distrito Federal y la suma de las dos delegaciones registraron tasas de crecimiento negativas (-1.85% y -2.65% respectivamente), mientras el total nacional registró una tasa de 1.70%. Entre 1988-1993 se registró un crecimiento positivo importante, indicando una recuperación económica después de las recesiones y el impacto de los sismos de 1985 en la capital. El nacional alcanzó una tasa del 12.31%, el Distrito Federal y las delegaciones crecieron por arriba del total nacional, con tasas positivas de 14.17% y 15.61% respectivamente. Este mismo comportamiento se presentó para 1993-1998, sin embargo, el total nacional y del Distrito Federal registraron una tasa de crecimiento menor que en el periodo anterior: 8.86% y 13.40%, mientras las dos delegaciones registraban una tasa del 16.85%.

Para el periodo 1998-2003, las tasas de los tres ámbitos seguían siendo positivas, aunque significativamente menores que en el periodo anterior. En el largo periodo, las tasas de crecimiento para el total nacional, del Distrito Federal y las dos delegaciones fueron positivas, destacando las delegaciones por arriba del total nacional y del Distrito Federal. (Ver cuadro 18, gráfico 8). Esta variable es fundamental para evaluar el carácter real de la terciarización de la capital y sus delegaciones centrales.

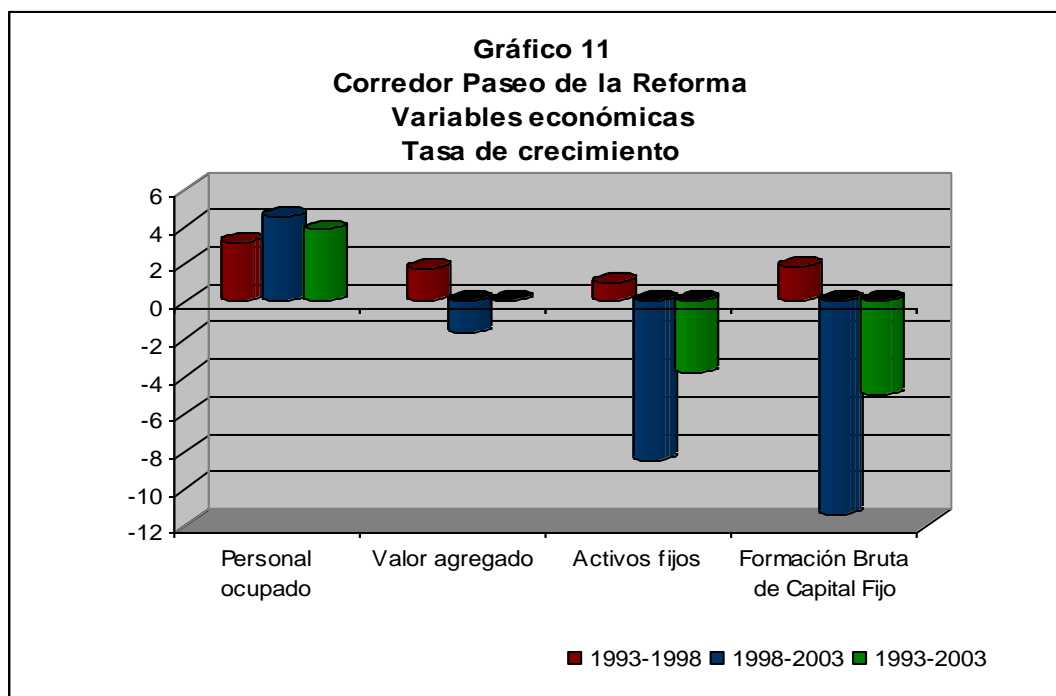
La tasa de crecimiento de los **activos fijos** en el periodo 1988-1993 para el total nacional, el Distrito Federal y las dos delegaciones fueron positivas; para 1993-1998 el nacional cayó de 20.28% a 7.96%, el Distrito Federal mantuvo una tasa positiva de 19.07%, las delegaciones elevaron su tasa de crecimiento en relación al periodo anterior e incluso presentaron un crecimiento mayor al nacional, pasando de 16.57 % a 23.31%. Sin embargo, para el periodo 1998-2003 se registró una disminución considerable en las tasas de crecimiento: el nacional disminuyó su tasa a 0.26%, mientras el Distrito Federal, las delegaciones y el corredor mantuvieron una tasa promedio anual negativa: -7.15%, -2.37% y - 8.45%

respectivamente. En el largo periodo 1998-2003 el total nacional, el Distrito Federal y las delegaciones registraron una tasa de crecimiento positiva, 9.67%, 9.56% y 12.59% respectivamente (ver cuadro 19, gráfico 9).

En la **formación bruta de capital fijo** para el periodo 1988-1993, sólo el total nacional presentó una tasa de crecimiento positiva 4.47%, mientras el Distrito Federal y las dos delegaciones mostraron una tasa promedio anual negativa, siendo mas significativo el descenso para las delegaciones (-2.49% y -140.68% respectivamente). En 1993-1998 el nacional y el Distrito Federal se recuperaron significativamente, sin embargo, en las delegaciones se observó un marcado descenso de -443.20%. Para 1998-2003 tanto el total nacional, como el Distrito Federal, las dos delegaciones y el corredor mostraron tasas de crecimiento negativas (-2.31%, -6.33%, -3.62% y -11.34%). Sin embargo, en el largo periodo 1988-2003 el total Nacional, del Distrito Federal y las dos delegaciones registraron una tasa de crecimiento positiva, 4.65%, 8.70% y 10.95% respectivamente (ver cuadro 20, gráfico 10)

En síntesis, podemos observar como tendencias generales: el proceso de terciarización (en el sector formal registrado en las estadísticas, sin tener en cuenta el informal) de la economía nacional y capitalina, y la desconcentración del sector terciario, de las dos delegaciones centrales hacia el resto del territorio metropolitano.

Específicamente, en el **Corredor Paseo de la Reforma** durante el periodo 1993-1998, tanto el personal ocupado, como el valor agregado, los activos fijos y la formación bruta de capital fijo mostraron tasas de crecimiento positivas, luego del impacto negativo de la destrucción causada por los sismos de 1985.



Fuente: Elaboración propia con base en los Censos Económicos de Comercio y Servicios 1994, 1999 y 2004, INEGI.

En el período 1998-2003, este comportamiento positivo sólo siguió manifestándose en el personal ocupado, que incluso mostró un incremento de su tasa de crecimiento en relación al periodo anterior, al pasar de 3.15% a 4.51%; las demás variables presentaron tasas de crecimiento negativas. Los activos fijos y la formación bruta de capital fijo mostraron un descenso muy pronunciado, cayendo de 0.97% a -8.45% y de 1.84% a -11.34% respectivamente. La tasa de crecimiento del valor agregado tuvo un decremento menor al de las otras dos variables al pasar de 1.74% a -1.72%.

Durante todo el período 1993 a 2003 el personal ocupado tuvo una tasa de crecimiento positiva (3.83%); el valor agregado aunque promedió una tasa de crecimiento negativa, ésta no fue pronunciada. En cambio, el promedio del comportamiento en los 10 años de los activos fijos y la formación bruta de capital fijo fue notoriamente negativo (ver gráfico 11).

En síntesis, podemos observar que en el corredor, el sector terciario registro hasta 2003 –últimos datos disponibles– un saldo positivo de crecimiento del personal ocupado que no se expresó en un aumento similar del valor agregado, lo que implica que no ha habido crecimiento de la productividad del trabajo terciario, sino una caída de ésta; al mismo tiempo, observamos que los activos fijos (el capital acumulado) han disminuido desde 1998, como efecto de un balance también negativo de la formación anual bruta de capital, que puede deberse a la profunda transición que ocurre en el área, signada por la demolición de inmuebles donde se ubicaban actividades terciarias, para ser reemplazados por nuevos desarrollos inmobiliarios aún fuera de operación.

7. Usos actuales del suelo en el Corredor Paseo de la Reforma

En esta sección, se describe la distribución de los usos de suelo sobre el Paseo de la Reforma. Para ello, se realizó el levantamiento de cada uno de los 1,500 lotes que componen el área de estudio. El corredor registra una longitud de 6,780 m, inicia al poniente a partir de la Glorieta de Petróleos, y termina al noreste al cruce de la calle de Puente de Alvarado. Cabe mencionar que una parte del corredor se asienta sobre la delegación Miguel Hidalgo y otra sobre la delegación Cuauhtémoc. Se integraron a la zona de estudio, las dos primeras manzanas a partir del borde del Paseo de la Reforma y hacia las calles traseras del mismo, con el objetivo de analizar el comportamiento de los usos de suelo en la parte posterior de la avenida principal (ver mapa 9).

Con el objetivo de registrar los cambios de usos del suelo se utilizó como base la delimitación del catastro año 2000. Según el levantamiento, la distribución de los usos de suelo se comporta de la siguiente manera: El uso de suelo habitacional es el rubro de mayor importancia en el corredor (37.85%). Sin embargo, sólo el 28.91% esta destinado a uso residencial al 100 por ciento, el restante 8.94% incluye uso de suelo habitacional mezclado con comercio, servicios o ambos usos en la planta baja o al interior del inmueble.

Al poniente del corredor, específicamente en la colonias Polanco Chapultepec y Bosque de Chapultepec, frente al Bosque de Chapultepec, se observa la mayor concentración de uso de suelo habitacional. La intensidad comercial y de servicios disminuye, pero no por ello pierde su vocación terciaria; la gran extensión verde del bosque y la presencia de actividades culturales como el Auditorio Nacional, los diversos museos y el Zoológico localizados dentro del mismo permiten que se catalogue como corredor terciario.

Actualmente, la zona de Polanco se caracteriza por ser generadora de actividad económica; sin embargo, a lo largo del corredor delimitado como zona de estudio conserva su característica principal de uso habitacional, especialmente a lo largo de Rubén Darío y sobre el Paseo de la Reforma, así como en las calles adyacentes. En dichas zonas se observa una mayor concentración de oferta de vivienda nueva dirigida a sectores de altos ingresos, siendo los proyectos construidos frente al Bosque de Chapultepec considerados de mayor prestigio.

Los usos de suelo del corredor cambian considerablemente a la altura de Arquímedes frente al Auditorio Nacional. En este tramo, el paseo presenta un mayor número de predios con actividad económica, los cuales se encuentran ocupados por comercio y servicios, destacando la zona hotelera.

A la altura de Avenida Molliere y Blvr. Manuel Ávila Camacho se presenta una mezcla entre la función económica y habitacional. Sobre el corredor se levantan grandes torres de oficinas, tales como el edificio de Scotiabank, Reforma 115, Torre Esmeralda, Torre Esmeralda II y Torre E3.

Esta condición urbana es totalmente distinta a la que se tiene al noreste del corredor. A partir de Río Ródano y Lieja, y hasta Puente de Alvarado, sobre el corredor, la concentración de vivienda empieza a ser menor. La privilegiada localización, el valor histórico-simbólico, y los precios del suelo fueron

desplazando a la vivienda hacia las calles traseras del corredor, haciendo más atractivo el asentamiento de las actividades terciarias. A medida que nos alejamos de la vialidad principal, las casas – habitación, los comercios y los servicios que se asientan en la parte posterior del corredor muestran una gran heterogeneidad en el grado de conservación y en la altura en comparación con los desarrollos que se encuentran sobre el corredor.



Inmuebles en calles traseras del corredor Paseo de la Reforma: Hamburgo esquina Insurgentes, y Artículo 123 esquina Bucareli. Al fondo se aprecia el desarrollo mixto Reforma 222

Sólo hasta principios del 2007, con la promoción de inversiones a lo largo del corredor, se inició la construcción de proyectos habitacionales de lujo, tipo loft, que integran usos de suelo habitacional, comercial y de servicios, haciendo que los proyectos sean más rentables y atractivos. Sin embargo, la integración del uso de suelo habitacional sobre el corredor sólo podrá percibirse una vez que todos los proyectos con estas características estén terminados y en funcionamiento.

En segundo lugar de importancia se encuentran las actividades de gestión empresarial y los servicios especializados, públicos y privados, distribuidas a lo largo del corredor, tanto sobre la vialidad, como en la parte posterior del mismo, (29.18%). Sin embargo, el 21.87% corresponde a uso de suelo específico para oficinas, el 7.31% restante integra usos de suelo mixtos, es decir, oficinas que comparten el espacio con comercio o servicios.

Paseo de la Reforma se ha enfrentado a un largo proceso de transformación. Su uso de suelo actual es el resultado, primero, de la transformación de los vastos llanos en zonas habitacionales de lujo durante el Porfiriato, posteriormente, estas zonas habitacionales se transformaron en un mosaico de usos terciarios. A lo largo del corredor destacan los edificios de oficinas de gran altura. El contraste entre los edificios de oficinas de la parte frontal y las partes traseras del corredor es notoria; en la parte posterior existen casas que han sido adecuadas o remodeladas para albergar oficinas, otras han sido demolidas con el objetivo de fusionar predios y construir en su lugar, edificios de oficinas más amplios, pero nunca comparables en altura y modernidad con los que se ubican a lo largo del corredor.

En tercer lugar, en el corredor se localiza un 16.99% de inmuebles dedicados a los servicios. Por lo general, a lo largo del corredor los servicios se asientan en la planta baja de los edificios de oficinas o corporativos. Entre ellos destacan: restaurantes, cafeterías, restaurantes de comida rápida, hoteles, agencias de viaje, museos, salas de arte, cines, bancos, centros de copiado y estacionamientos. En la parte posterior del corredor nos encontramos con servicios de guardería, escuelas, salones de belleza, tintorerías, sastrerías, zapateros, restaurantes, fondas, cafeterías y bares.

Este mismo comportamiento se da en el comercio: sobre el área de estudio se ubica un 4.27% de inmuebles dedicados al comercio. Sobre el corredor se localizan Galerías de antigüedades, boutiques, florerías, tiendas de autoservicios – Oxxo, Seven Eleven–, comercio de medios de comunicación –ventas de celulares– y ventas de artesanías. En las áreas posteriores encontramos: tiendas de abarrotes y misceláneas, papelerías, farmacias, pastelerías, paleterías y dulcerías (ver mapa 9).

En general, el corredor presenta un estado de conservación entre muy bueno y bueno. Los predios que bordean el bosque de Chapultepec –colonias Bosques de

Chapultepec, Polanco Chapultepec y Molinos del Rey en Lomas de Chapultepec-, en su gran mayoría guardan un estado de conservación muy bueno.

Conforme nos alejamos del Bosque hacia el norponiente, empezamos a encontrar inmuebles con un estado de conservación muy bueno, bueno e incluso deteriorado en la cara frontal del corredor y en un mayor porcentaje en la parte trasera del mismo. No obstante, a medida que avanzamos en dirección al Metro Hidalgo, específicamente a la altura de la colonia Tabacalera y Centro, el estado de conservación de los inmuebles se presenta deteriorado y muy deteriorado (ver mapa 10)

Un 10% de los predios esta ocupado por: terrenos baldíos (1.42%), inmuebles abandonados (2.57%) o desocupados (6.03%), que pueden servir como reserva territorial para desarrollar futuros proyectos inmobiliarios; y un 2.30% corresponde a: predios en construcción (1.96%), inmuebles en remodelación (0.27%) y en demolición (0.07%) (ver mapa 11).

8. Paseo de la Reforma y la trama de corredores urbanos

Como se señaló en el Capítulo I. sección 5 de este trabajo, el Paseo de la Reforma ocupó desde su construcción en el Porfiriato un lugar protagónico, estructural y simbólico, en la ciudad, debido a su trazo tangencial a la ciudad colonial y de las primeras décadas de la República independiente, reconocida más tarde como Centro Histórico. Desde entonces, actuó como uno de los ejes principales de crecimiento hacia el poniente, de la ciudad y fue elemento sustantivo en la formación de los fraccionamientos para sectores de altos ingresos en Polanco y Lomas de Chapultepec al concluir la década de los años veinte e iniciarse la de los treinta.

Como señala Oscar Terrazas, Reforma se convirtió en uno de los ejes más importantes de la metropolización cuando inició su desarrollo (Terrazas, 1995), y

hoy, en su carácter de corredor terciario metropolitano sigue cumpliendo un papel integrador y de eje de movilidad en la ZMVM.

La expansión sucesiva del núcleo urbano central y sus actividades de comercio, servicios y gestión durante el patrón mercantil de acumulación y, sobre todo, luego del inicio de la industrialización por sustitución de importaciones desde los años cuarenta, encontró en Reforma a uno de los ámbitos privilegiados del crecimiento de las funciones terciarias y de estructuración de la centralidad, lo que explica el surgimiento en esa etapa de los edificios de oficinas, de hoteles y actividades recreativas en su trazo longitudinal, en sustitución de las residencias palaciegas del Porfiriato.

Con el crecimiento de la ciudad y luego la metrópoli, se multiplicaron las vialidades, en particular las primarias, que atravesaban de norte a sur o diagonalmente a Reforma, la cual soportaba los flujos vehiculares hacia el Centro Histórico, hacia Polaco, Lomas de Chapultepec y otros barrios de sectores de altos ingresos, y en conexión con Constituyentes, hacia Toluca; paulatinamente se tejió la red de vialidades de soporte de flujos muy intensos de circulación vehicular, particularmente luego de la conclusión del Anillo Periférico a finales de los años sesenta, que facilitó –en sus orígenes– los flujos hacia el norte de la región centro y el país, y articuló a Reforma como uno de sus afluentes viales. Los proyectos viales en curso como la Supervía Urbana o 2º piso de Periférico, o las suspendidas como el Túnel a Santa Fe, acentuarán seguramente este papel de soporte de flujos de conexión, añadidos a los que tienen su trazo como destino.

Las transformaciones urbanas generadas a partir de la aplicación de las políticas neoliberales luego de la crisis de 1982-1983, en particular el libre comercio y la libre circulación de capitales, incluyendo su asociación trasnacional en el sector inmobiliario-financiero, la desindustrialización de la metrópoli y su terciarización, la multiplicación de los centros comerciales, los edificios cerrados y los mega proyectos

de centros corporativos, en el contexto de una expansión física incontrolada de la metrópoli, llevó a la paulatina formación de la trama o red de corredores terciarios, cuya naturaleza y determinaciones sintetizamos en el Capítulo I.

Por su ubicación central, tangente al Centro Histórico, su función de eje de flujos hacia áreas residenciales de altos ingresos y hacia el norte y el poniente de la región centro y, por tanto, a otras metrópolis, por su simbolismo histórico y su ubicación en el imaginario colectivo como lugar para la élite, Reforma se convirtió en hilo privilegiado de la red, en corredor terciario metropolitano fundamental, lo que sirvió de sustento a su transformación radical en la primera década de este siglo.

Los corredores terciarios con los que se articula en la red (Capítulo I, mapa 2), también han sufrido cambios importantes, aunque muy desiguales en el ritmo, la intensidad, su consolidación y longitud, que no podemos analizar en este trabajo, por límites de tiempo, condiciones materiales y, sobre todo, de delimitación del tema de estudio.

Sin embargo, cabe señalar algunos hechos: el corredor más importante, el de **Insurgentes**, no ha sufrido transformaciones morfológicas importantes en sus tramos al sur y al norte a partir de Reforma, deteriorados en su trazo y zonalmente desde hace años; **Periférico**, en su tramo que arranca en Reforma y va hacia el nororiente, se ha transformado muy significativamente, alineando torres de oficinas con comercio o servicios en planta baja desde Reforma y a lo largo de un tramo importante, mientras que hacia el poniente y sur, sólo es eje vial mientras corre dentro del Bosque de Chapultepec; el corredor **Mariano Escobedo**, que se interna en Polanco y el llamado Nuevo Polanco, está valorizándose y transformándose notoriamente con la construcción de torres de usos mixtos, al igual que toda la zona que recorre, y su articulación con Ejército Nacional; los demás corredores que se cruzan con Reforma no han sufrido cambios muy significativos con la excepción de Avenida Juárez.

El corredor Juárez, transformado en parte por obras como el Hotel Sheraton y los inmuebles de la Secretaría de Relaciones Exteriores y de la Corte de Justicia del Distrito Federal, y de algunos inmuebles nuevos de vivienda, se prolonga hacia el Centro Histórico a través, principalmente de la **Calle de Madero**, corredor terciario organizador actual del llamado “Corredor Financiero” y de la zona institucional y cultural. Este corredor es, pues, la conexión con Paseo de la Reforma, entrada principal tangente al Centro Histórico, el cual ya no funge como núcleo central de la declinante y reestructurada centralidad anterior, sino como área simbólica, cultural, religiosa y patrimonial cuya refuncionalización para el turismo constituye la meta del gobierno local desde el año 2000.

Cuadro 9
Población
Distrito Federal y Corredor Paseo de la Reforma
1980-2005

	Porcentaje en relación al Distrito Federal				Tasa de crecimiento							
	1980	1990	2000	2005	1980	1990	2000	2005	1980-1990	1990-2000	2000-2005	1980-2005
Distrito Federal	8,831,079	8,235,744	8,605,239	8,720,916	100.00	100.00	100.00	100.00	-0.7	0.4	0.3	-0.1
Álvaro Obregón	639,213	642,753	687,020	706,567	7.24	7.80	7.98	8.10	0.1	0.7	0.6	0.4
Azcapotzalco	601,524	474,688	441,008	425,298	6.81	5.76	5.12	4.88	-2.3	-0.7	-0.7	-1.4
Benito Juárez	544,882	407,811	360,478	355,017	6.17	4.95	4.19	4.07	-2.9	-1.2	-0.3	-1.7
Coyoacán	597,129	640,066	640,423	628,063	6.76	7.77	7.44	7.20	0.7	0.0	-0.4	0.2
Cuajimalpa	91,200	119,669	151,222	173,625	1.03	1.45	1.76	1.99	2.8	2.4	2.8	2.6
Cuauhtémoc	814,983	595,960	516,255	521,348	9.23	7.24	6.00	5.98	-3.1	-1.4	0.2	-1.8
Gustavo A. Madero	1,513,360	1,268,068	1,235,542	1,193,161	17.14	15.40	14.36	13.68	-1.8	-0.3	-0.7	-0.9
Iztacalco	570,377	448,322	411,321	395,025	6.46	5.44	4.78	4.53	-2.4	-0.9	-0.8	-1.5
Iztapalapa	1,262,354	1,490,499	1,773,343	1,820,888	14.29	18.10	20.61	20.88	1.7	1.8	0.5	1.5
Magdalena Contreras	173,105	195,041	222,050	228,927	1.96	2.37	2.58	2.63	1.2	1.3	0.6	1.1
Miguel Hidalgo	543,062	406,868	352,640	353,534	6.15	4.94	4.10	4.05	-2.8	-1.4	0.1	-1.7
Milpa Alta	53,616	63,654	96,773	115,895	0.61	0.77	1.12	1.33	1.7	4.3	3.7	3.1
Tlahuác	146,923	206,700	302,790	344,106	1.66	2.51	3.52	3.95	3.5	3.9	2.6	3.5
Tlalpan	368,974	484,866	581,781	607,545	4.18	5.89	6.76	6.97	2.8	1.8	0.9	2.0
Venustiano Carranza	692,896	519,628	462,806	447,459	7.85	6.31	5.38	5.13	-2.8	-1.2	-0.7	-1.7
Xochimilco	217,481	271,151	369,787	404,458	2.46	3.29	4.30	4.64	2.2	3.2	1.8	2.5

Fuente: Elaboración propia con base en los Censos Generales de Población y Vivienda 1980, 1990, 2000 y el Conteo de Población y Vivienda 2005, INEGI

	Porcentaje en relación a las delegaciones				Tasa de crecimiento							
	1980	1990	2000	2005	1980	1990	2000	2005	1980-1990	1990-2000	2000-2005	1980-2005
Corredor Reforma*		23,916	18,412	18,936		2.38	2.12	2.16		-2.6	0.6	-1.4
Cuauhtémoc	814,983	595,960	516,255	521,348	60.01	59.43	59.42	59.59	-3.1	-1.4	0.2	-1.8
Miguel Hidalgo	543,062	406,868	352,640	353,534	39.99	40.57	40.58	40.41	-2.8	-1.4	0.1	-1.7
Delegaciones**	1,358,045	1,002,828	868,895	874,882	100.00	100.00	100.00	100.00	-3.0	-1.4	0.1	-1.7

Fuente: Elaboración propia con base en los Censos Generales de Población y Vivienda 1980, 1990, 2000 y el Conteo de Población y Vivienda 2005, INEGI

* Información obtenida por Ageb's

**Suma de las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo

Cuadro 10
Vivienda
Distrito Federal y Corredor Paseo de la Reforma
1980-2005

	Porcentaje en relación al				Distrito Federal							Tasa de crecimiento		
	1980	1990	2000	2005	1980	1990	2000	2005	1980-1990	1990-2000	2000-2005			
Distrito Federal	1,747,702	1,799,410	2,180,242	2,292,069	100.00	100.00	100.00	100.00	0.29	1.94	1.01			
Álvaro Obregón	122,236	134,613	170,917	185,397	6.99	7.48	7.84	8.09	0.97	2.42	1.64			
Azcapotzalco	116,479	103,452	113,057	114,535	6.66	5.75	5.19	5.00	-1.18	0.89	0.26			
Benito Juárez	133,973	115,433	115,864	117,032	7.67	6.42	5.31	5.11	-1.48	0.04	0.20			
Coyoacán	117,467	143,531	168,486	171,391	6.72	7.98	7.73	7.48	2.02	1.62	0.34			
Cuajimalpa	15,446	23,448	34,540	42,937	0.88	1.30	1.58	1.87	4.26	3.95	4.45			
Cuauhtémoc	198,530	159,712	151,036	153,918	11.36	8.88	6.93	6.72	-2.15	-0.56	0.38			
Gustavo A. Madero	280,251	263,319	305,575	308,182	16.04	14.63	14.02	13.45	-0.62	1.50	0.17			
Iztacalco	105,103	93,848	102,998	103,399	6.01	5.22	4.72	4.51	-1.13	0.93	0.08			
Iztapalapa	224,903	295,760	422,495	451,353	12.87	16.44	19.38	19.69	2.78	3.63	1.33			
Magdalena Contreras	31,178	40,300	53,977	59,214	1.78	2.24	2.48	2.58	2.60	2.97	1.87			
Miguel Hidalgo	117,359	99,406	96,495	101,299	6.72	5.52	4.43	4.42	-1.65	-0.30	0.98			
Milpa Alta	9,407	12,332	22,079	27,671	0.54	0.69	1.01	1.21	2.74	6.00	4.62			
Tlahuác	24,242	39,367	71,968	85,272	1.39	2.19	3.30	3.72	4.97	6.22	3.45			
Tlalpan	69,747	103,961	144,587	156,393	3.99	5.78	6.63	6.82	4.07	3.35	1.58			
Venustiano Carranza	141,654	117,877	120,197	118,148	8.11	6.55	5.51	5.15	-1.82	0.20	-0.34			
Xochimilco	39,127	53,051	85,971	95,928	2.24	2.95	3.94	4.19	3.09	4.95	2.22			

Fuente: Elaboración propia con base en los Censos Generales de Población y Vivienda 1980, 1990, 2000 y el Censo de Población y Vivienda 2005, INEGI

	Porcentaje en relación a las				delegaciones							Tasa de crecimiento		
	1980	1990	2000	2005	1980	1990	2000	2005	1980-1990	1990-2000	2000-2005			
Corredor Reforma*		6,748	5,766	5,927		2.60	2.33	2.32		-1.56	0.55			
Cuauhtémoc	198,530	159,712	151,036	153,918	62.85	61.64	61.02	60.31	-2.15	-0.56	0.38			
Miguel Hidalgo	117,359	99,406	96,495	101,299	37.15	38.36	38.98	39.69	-1.65	-0.30	0.98			
Delegaciones**	315,889	259,118	247,531	255,217	100.00	100.00	100.00	100.00	-1.96	-0.46	0.61			

Fuente: Elaboración propia con base en los Censos Generales de Población y Vivienda 1980, 1990, 2000 y el Censo de Población y Vivienda 2005, INEGI

* Información obtenida por Ageb's

**Suma de las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo

Cuadro 14
Características generales de los principales proyectos en operación sobre el Corredor Paseo de la Reforma

Edificio	Ubicación	Giro	No. Deptos	Superficie		Niveles	Altura	Estacionamiento	Apertura
				terreno	m2 de construcción				
Torre Contigo	Reforma 51	Oficinas	N/D	1,291 m ²	45,000 m ²	24 niveles	125 m	4 niveles (130 cajones)	2001
Torre Mayor (Antes Cine Chapultepec)	Reforma 505	Oficinas, comercios y servicios	N/D	6,337 m ²	157,000 m ² (Area total) Oficinas: 73,900 m ² Comercio y servicios: 3,100 m ²	55 niveles	225 m	4 niveles (2,000 cajones)	2003
Reforma 115	Reforma 115, esquina Ferrocarril de Cuernavaca	Oficinas	N/D	2,115 m ²	48,000 m ²	26 niveles	120 m	10 niveles	2005
Torre HSBC	Reforma 347, esquina Río Tiber	Oficinas	N/D	5,653 m ²	78,000 m ²	24 niveles	135 m	12 niveles (1,116 cajones)	2006
Hilton Embassy Suites	Reforma 69	Hotel	162 habitaciones	772 m ²	13,768 m ²	19 niveles	70 m	Sin estacionamiento	2006
Hotel Marriot Reforma (Antes Aristos)	Reforma 276	Hotel	322 habitaciones	2,428 m ²	N/D	16 niveles	N/D	N/D	2008
Reforma 222	Reforma 222	Habitacional, oficinas, comercio y servicios	313 deptos.	14,000 m ²	175,000 m ² Habitacional 1: 30,000 m ² Habitacional 2: 18,000 m ² Oficinas: 26,000 m ² Centro Comercial: 35,000 m ² Estacionamiento: 64,000 m ²	Habitacional: 31 niveles Habitacional y comercio: 18 niveles Oficinas: 25 niveles	126 m	5 niveles (1,865 cajones)	2008
Reforma 489 Ampliación Torre Mayor	Reforma 489, esquina Río Elba	Oficinas y comercios	N/D	2,000 m ²	Oficinas: 6,120 m ² Comercio y servicios: 1,171 m ²	8 niveles	34 m	4 niveles (400 cajones)	2009
City Express Reforma El Ángel	Reforma 334	Hotel	137 habitaciones	643 m ²	7,771 m ²	12 niveles	40.50 m	5 niveles	2009
St. Regis Residences Ciudad de México	Reforma 439 esquina Misisipi	Habitacional, comercio y hotel	104 deptos. 189 habitaciones	4,000 m ²	79,510 m ² (Area total) Habitacional: 22,500 m ² Hotel: 26,207 m ² Comercio: 1,905 m ²	31 niveles	150 m	7 niveles (2,000 cajones)	2009

Fuente: Elaboración propia a partir de diversas páginas web de inmobiliarias, de los principales periódicos del Distrito Federal y de diversas revistas de arquitectura y promoción inmobiliaria Septiembre 2009

Cuadro 14 A
Características generales de los principales proyectos en construcción sobre el Corredor Paseo de la Reforma

Edificio	Ubicación	Giro	No. Deptos	Superficie terreno	m2 de construcción	Niveles	Altura	Estacionamiento	Apertura
Senado de la República (Antes Cine Roble)	Reforma 135	Oficinas	N/D	9,053 m ²	72,190 m ²	Tres conjuntos: Pleno Torre: 16 niveles Hemiciclo: 6 niveles	N/D	4 niveles (1,505 cajones)	2010
Plaza Residences Mexico City	Reforma 77	Habitacional y comercio	200 deptos.	2,280 m ²	41,966 m ²	25 niveles	100 m	4 niveles	2010
Reforma 27	Reforma 27	Habitacional y comercio	280 deptos.	3,511 m ²	54,028.62 m ²	27 niveles	104 m	5 niveles (640 cajones)	2010
Magenta Reforma	Reforma 284 Esquina con Genova	Habitacional y oficinas	120 deptos.	2,396 m ²	50,200 m ²	25 niveles	100 m	6 niveles	2010
Torre Reforma	Reforma 483, esquina Río Elba	Habitacional, comercio y oficinas y/o servicios	N/D	2,023 m ²	43,930 m ² (Area total) Habitacional: 13,250 m ² Oficinas: 21,000 m ² Comercio y servicios: 2,000 m ² Gimnasio: 4,000 m ²	57 niveles	244 m	10 niveles (1,160 cajones)	2011
Torre Punta Reforma	Reforma 180 esquina Insurgentes	Oficinas, comercio y servicios	N/D	2,383 m ²	66,526 m ²	36 niveles	152 m	8 niveles	2011
Reforma 90 (Antes Cine Paris)	Reforma 90	Habitacional y comercial	270 deptos.	3,421 m ²	43,844.46 m ²	40 niveles	150 m	5 niveles (565 cajones)	2011
Reforma 296 (Antes Cine Latino)	Reforma 296	Habitacional, oficinas y comercio	N/D	2,842 m ²	75,000 m ² Habitacional: 12,597.56 m ² Oficinas: 16,633.75 m ² Comercio: 196 m ² Gimnasio: 1,143.14 m ²	48 niveles	194 m	(900 cajones)	2011
Corporativo Bancomer	Reforma esquina Lieja	Oficinas	N/D	3,389 m ²	183,000 m ²	50 niveles	250 m	N/D	2012
Performa	Reforma 20	Habitacional, comercio y servicios	466 deptos.	4,650 m ²	N/D	Dos torres: 25 niveles Torre 3: 18 Torre 4: 13.7 niveles	65 m	7 niveles	2012
Park Hyatt Mexico City	Reforma 250 esquina Niza	Habitacional, oficinas, comercio, servicios y hotel	170 deptos. 150 habitaciones	9,850 m ²	Habitacional: 14,500 m ² 16,000 m ² Oficinas: 30,000 m ²	Hotel: 25 niveles	120 m	1,760 cajones	2010
Residencies at the Ritz-Carlton Mexico City Cancelado	Reforma 342 esquina Florencia	Habitacional y hotel	185 deptos. 170 habitaciones	N/D	N/D	33 niveles	140m	N/D	N/D

Características generales de los principales proyectos sobre el Corredor Paseo de la Reforma

Edificio	Ubicación	Giro	No. Deptos	Superficie terreno	m2 de construcción	Niveles	Altura	Estacionamiento	Apertura
Torre Diana	Río Lerma 232, esquina Misisipi	Oficinas y comercio	N/D	6,300 m ²	62,318 m ² (Area total) Oficinas: 59,540 m ² Comercio: 2,777 m ²	35 niveles	158 m	6 niveles	2012
Corporativo Reforma 243	Reforma 243	Oficinas	N/D	3,543 m ²	25,000 m ²	27 niveles	117m	N/D	N/D
Cityview Reforma	Reforma 412, esquina Río Rhin	Hotel & Suites High Business	60 suites 126 habitaciones	N/D	N/D	25 niveles	100 m	N/D	N/D
Corporativo Reforma 156	Paseo de la Reforma 156	Oficinas y comercio	N/D	2,060 m ²	Oficinas y comercio 17,000 m ²	19 niveles	N/D	620 cajones	N/D

Fuente: Elaboración propia a partir de diversas páginas web de inmobiliarias, de los principales periódicos del Distrito Federal y de diversas revistas de arquitectura y promoción inmobiliaria

Cuadro 15
Análisis comparativo de precios de vivienda en Paseo de la Reforma
Mayo 2009

Desarrollo	Ubicación	Total de Deptos.	m ² Depto. Grande	Precio	\$ m ²	m ² Depto. Chico	Precio	\$ m ²	Ventas al mes de Abril 2009	Instalaciones
Performa	Reforma 20	466	115	\$237,110 dlls.	\$2,062 dlls.	55	\$129,626 dlls.	\$2,357 dlls.	20%	Alberca techada y al aire libre, áreas verdes, business center, gimnasio, guardería, estacionamiento, plaza comercial, salón de usos múltiples, sky garden
				\$3,118,000 m.n.	\$27,113 m.n.		\$1,704,582 m.n.	\$30,992 m.n.		
Reforma 90	Reforma 90	277	158	\$524,715 dlls.	\$3,321 dlls.	51	\$153,232 dlls.	\$3,005 dlls.	20%	Áreas verdes, business center, casa multimedia, estacionamiento, jardín, salón de usos múltiples, sky garden, Sport City
				\$6,900,000 m.n.	\$43,671 m.n.		\$2,015,000 m.n.	\$39,510 m.n.		
Plaza Residences Mexico City	Reforma 77	200	168	\$596,154 dlls.	\$3,549 dlls.	94	\$295,385 dlls.	\$3,142 dlls.	50%	Alberca, business center, estacionamiento, fitness center, kid's club, lounge con terraza, sala de proyecciones, salón de eventos, salón de juegos para adultos, sky park con vista panorámica, spa
				\$7,839,425 m.n.	\$46,663 m.n.		\$3,884,313 m.n.	\$41,322 m.n.		
Reforma 27	Reforma 27	280	160	\$446,020 dlls.	\$2,788 dlls.	96	\$258,319 dlls.	\$2,691 dlls.	20%	Business center, cafetería y roof garden, canal de nado semiolímpico, estacionamiento, gimnasio, lobby, locales comerciales en planta baja, parque interior, spa
				\$5,865,157 m.n.	\$36,657 m.n.		\$3,396,892 m.n.	\$35,384 m.n.		
Magenta	Reforma 284	120	143	\$429,000 dlls.	\$3,000 dlls.	80	\$270,000 dlls.	\$3,375 dlls.	80%	Áreas verdes, estacionamiento, gimnasio, salón de usos múltiples, spa.
				\$5,641,350 m.n.	\$39,450 m.n.		\$3,550,500 m.n.	\$44,381 m.n.		
Reforma 222	Reforma 222	313	183	\$623,453 dlls.	\$3,407 dlls.	158	\$517,087 dlls.	\$3,273 dlls.	80%	Alberca, auditorio, business center, centro comercial, cine equipado, estacionamiento, gimnasio, lobby, padel de tenis, pista de jogging, salón de usos múltiples, sky garden
				\$8,198,400 m.n.	\$44,800.00		\$6,799,688 m.n.	\$43,036 m.n.		
Park Hyatt Mexico City	Reforma 250	170	163	\$800,000 dlls.	\$4,908 dlls.	83	\$320,000 dlls.	\$3,855 dlls.	15%	Servicio de Grand Resort, área comercial, alberca, bares, centro de negocios, gimnasio, restaurantes, salones para eventos, spa
				\$10,520,000 m.n.	\$64,540 m.n.		\$4,208,000 m.n.	\$50,699 m.n.		
St. Regis Residences Ciudad de México	Reforma 439	104	247	\$1,076,839 dlls.	\$4,360 dlls.	120	\$523,160 dlls.	\$4,360 dlls.	ND	Servicio de Grand Resort, alberca, bares, boutiques internacionales y nacionales, centro de negocios, fitness center, restaurantes, salones para eventos, spa
				\$14,160,432 m.n.	\$57,330 m.n.		\$6,879,554 m.n.	\$57,330 m.n.		

Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo e información recabada en la Gerencia de Ventas del Desarrollo Puerta Alameda

Nota: Precios vigentes en el mes de mayo de 2009

Cuadro 16
Establecimientos

	Establecimientos					Porcentaje en relación al DF					Tasa de crecimiento				
	1980	1988	1993	1998	2003	1980	1988	1993	1998	2003	1980-1988	1988-1993	1993-1998	1998-2003	1980-2003
Comercio															
Nacional	568,830	754,848	1,210,184	1,443,676	1,580,587						3.60	9.90	3.59	1.83	4.49
Distrito Federal	123,267	132,042	168,001	179,892	181,053	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	0.86	4.93	1.38	0.13	1.67
Cuauhtémoc	28,995	26,032	31,177	30,922	30,706	23.52	19.71	18.56	17.19	16.96	-1.34	3.67	-0.16	-0.14	0.25
Miguel Hidalgo	9,204	9,045	9,768	9,505	9,347	7.47	6.85	5.81	5.28	5.16	-0.22	1.55	-0.54	-0.33	0.07
Delegaciones*	38,199	35,077	40,945	40,427	40,053	30.99	26.57	24.37	22.47	22.12	-1.06	3.14	-0.25	-0.19	0.20
Servicios															
Nacional	273,818	412,571	708,947	978,282	1,055,642						5.26	11.44	6.65	1.53	5.97
Distrito Federal	65,087	75,590	108,598	131,209	132,407	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	1.89	7.52	3.86	0.18	3.10
Cuauhtémoc	21,023	18,046	23,273	24,947	23,568	32.30	23.87	21.43	19.01	17.80	-1.89	5.22	1.40	-1.13	0.49
Miguel Hidalgo	5,916	7,133	8,979	10,554	10,101	9.09	9.44	8.27	8.04	7.63	2.37	4.71	3.29	-0.87	2.33
Delegaciones*	26,939	25,179	32,252	35,501	33,669	41.39	33.31	29.70	27.06	25.43	-0.84	5.08	1.94	-1.05	0.96
Sector terciario															
Nacional	842,648	1,167,419	1,919,131	2,421,958	2,636,229						4.16	10.45	4.76	1.71	5.03
Distrito Federal	188,354	207,632	276,599	311,101	313,460	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	1.23	5.90	2.38	0.15	2.21
Cuauhtémoc	50,018	44,078	54,450	55,869	54,274	26.56	21.23	19.69	17.96	17.31	-1.57	4.32	0.52	-0.58	0.35
Miguel Hidalgo	15,120	16,178	18,747	20,059	19,448	8.03	7.79	6.78	6.45	6.20	0.85	2.99	1.36	-0.62	1.09
Delegaciones*	65,138	60,256	73,197	75,928	73,722	34.58	29.02	26.46	24.41	23.52	-0.97	3.97	0.74	-0.59	0.53

Fuente: Elaboración propia con base en los Censos Económicos de Comercio y Servicios 1981, 1989, 1994, 1999, 2004, INEGI

*Suma de las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo

Establecimientos

	Establecimientos					Porcentaje en relación a las delegaciones					Tasa de crecimiento				
	1980	1988	1993	1998	2003	1980	1988	1993	1998	2003	1980-1988	1988-1993	1993-1998	1998-2003	1980-2003
Comercio															
Cuauhtémoc	28,995	26,032	31,177	30,922	30,706	75.91	74.21	76.14	76.49	76.66	-1.34	3.67	-0.16	-0.14	0.25
Miguel Hidalgo	9,204	9,045	9,768	9,505	9,347	24.09	25.79	23.86	23.51	23.34	-0.22	1.55	-0.16	-0.33	0.07
Delegaciones*	38,199	35,077	40,945	40,427	40,053	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-1.06	3.14	-0.16	-0.19	0.20
Servicios															
Cuauhtémoc	21,023	18,046	23,273	24,947	23,568	78.04	71.67	72.16	70.27	70.00	-1.89	5.22	-0.16	-1.13	0.49
Miguel Hidalgo	5,916	7,133	8,979	10,554	10,101	21.96	28.33	27.84	29.73	30.00	2.37	4.71	-0.16	-0.87	2.33
Delegaciones*	26,939	25,179	32,252	35,501	33,669	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-0.84	5.08	-0.16	-1.05	0.96
Sector terciario															
Cuauhtémoc	50,018	44,078	54,450	55,869	54,274	76.79	73.15	74.39	73.58	73.62	-1.57	4.32	-0.16	-0.58	0.35
Miguel Hidalgo	15,120	16,178	18,747	20,059	19,448	23.21	26.85	25.61	26.42	26.38	0.85	2.99	-0.16	-0.62	1.09
Delegaciones*	65,138	60,256	73,197	75,928	73,722	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-0.97	3.97	-0.16	-0.59	0.53

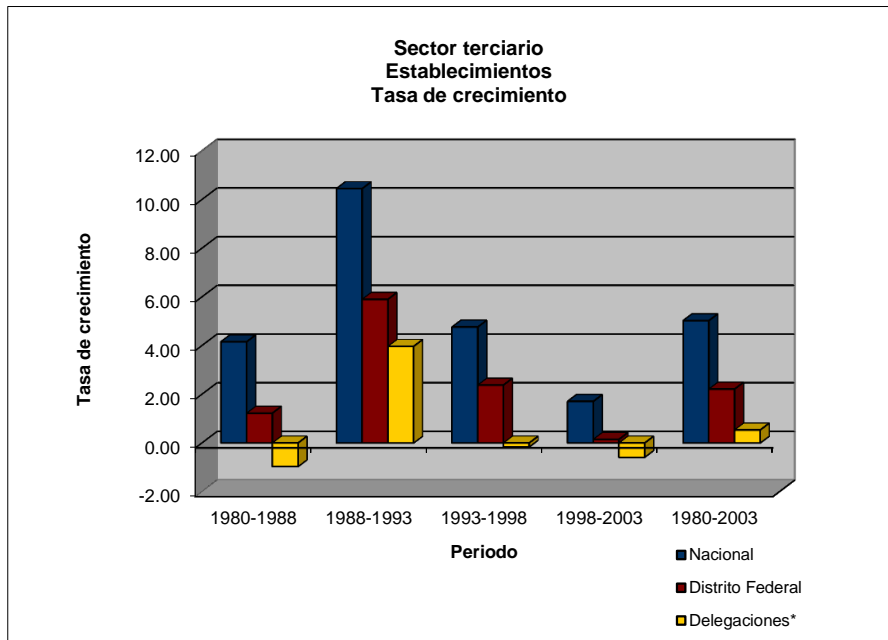
Fuente: Elaboración propia con base en los Censos Económicos de Comercio y Servicios 1981, 1989, 1994, 1999, 2004, INEGI

*Suma de las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo

Gráfico 6
Sector terciario
Establecimientos
Tasa de crecimiento

	1980-1988	1988-1993	1993-1998	1998-2003	1980-2003
Nacional	4.16	10.45	4.76	1.71	5.03
Distrito Federal	1.23	5.90	2.38	0.15	2.21
Delegaciones*	-0.97	3.97	-0.16	-0.59	0.53

*Suma de las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo



*Suma de las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo

Cuadro 17
Personal ocupado

	Personal ocupado					Porcentaje en relación al DF					Tasa de crecimiento				
	1980	1988	1993	1998	2003	1980	1988	1993	1998	2003	1980-1988	1988-1993	1993-1998	1998-2003	1980-2003
Comercio															
Nacional	1,457,343	2,169,350	3,212,873	3,784,869	4,997,366						5.10	8.17	3.33	5.72	5.44
Distrito Federal	358,791	434,862	567,855	594,667	713,775	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	2.43	5.48	0.93	3.72	3.00
Cuauhtémoc	112,802	111,540	129,595	126,389	144,442	31.44	25.65	22.82	21.25	20.24	-0.14	3.05	-0.50	2.71	1.07
Miguel Hidalgo	33,199	41,978	52,189	53,958	66,822	9.25	9.65	9.19	9.07	9.36	2.98	4.45	0.67	4.37	3.05
Delegaciones*	146,001	153,518	181,784	180,347	211,264	40.69	35.30	32.01	30.33	29.60	0.63	3.44	-0.16	3.22	1.60
Corredor			11,634	11,887	14,762			2.05	2.00	2.07			0.43	4.43	2.41
Servicios															
Nacional	1,052,043	1,718,810	2,798,164	4,730,399	5,850,748						6.33	10.24	11.07	4.34	7.66
Distrito Federal	354,447	438,097	686,456	1,292,392	1,527,693	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	2.68	9.40	13.49	3.40	6.48
Cuauhtémoc	143,338	126,477	180,781	411,824	393,742	40.44	28.87	26.34	31.87	25.77	-1.55	7.41	17.90	-0.89	4.44
Miguel Hidalgo	47,046	74,072	123,503	204,279	245,384	13.27	16.91	17.99	15.81	16.06	5.84	10.77	10.59	3.73	7.36
Delegaciones*	190,384	200,549	304,284	616,103	639,126	53.71	45.78	44.33	47.67	41.84	0.65	8.70	15.15	0.74	5.35
Corredor			43,188	52,132	65,066			6.29	4.03	4.26			3.84	4.53	4.18
Sector terciario															
Nacional	2,509,386	3,888,160	6,011,037	8,515,268	10,848,114						5.63	9.10	7.21	4.96	6.50
Distrito Federal	713,238	872,959	1,254,311	1,887,059	2,241,468	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	2.56	7.52	8.51	3.50	5.05
Cuauhtémoc	256,140	238,017	310,376	538,213	538,184	35.91	27.27	24.74	28.52	24.01	-0.91	5.45	11.64	0.00	3.24
Miguel Hidalgo	80,245	116,050	175,692	258,237	312,206	11.25	13.29	14.01	13.68	13.93	4.72	8.65	8.01	3.87	6.02
Delegaciones*	336,385	354,067	486,068	796,450	850,390	47.16	40.56	38.75	42.21	37.94	0.64	6.54	10.38	1.32	4.07
Corredor			54,822	64,019	79,828			4.37	3.39	3.56			3.15	4.51	3.83

Fuente: Elaboración propia con base en los Censos Económicos de Comercio y Servicios 1981,1989,1994,1999,2004, INEGI

*Suma de las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo

** Tasa de crecimiento correspondiente al periodo 1993-2003

Personal ocupado

	Personal ocupado					Porcentaje en relación a las delegaciones					Tasa de crecimiento				
	1980	1988	1993	1998	2003	1980	1988	1993	1998	2003	1980-1988	1988-1993	1993-1998	1998-2003	1980-2003
Comercio															
Corredor			11,634	11,887	14,762			6.40	6.59	6.99			0.43	4.43	2.41
Cuauhtémoc	112,802	111,540	129,595	126,389	144,442	77.26	72.66	71.29	70.08	68.37	-0.14	3.05	-0.50	2.71	1.07
Miguel Hidalgo	33,199	41,978	52,189	53,958	66,822	22.74	27.34	28.71	29.92	31.63	2.98	4.45	0.67	4.37	3.05
Delegaciones*	146,001	153,518	181,784	180,347	211,264	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	0.63	3.44	-0.16	3.22	1.60
Servicios															
Corredor			43,188	52,132	65,066			14.19	8.46	10.18			3.84	4.53	4.18
Cuauhtémoc	143,338	126,477	180,781	411,824	393,742	75.29	63.07	59.41	66.84	61.61	-1.55	7.41	17.90	-0.89	4.44
Miguel Hidalgo	47,046	74,072	123,503	204,279	245,384	24.71	36.93	40.59	33.16	38.39	5.84	10.77	10.59	3.73	7.36
Delegaciones*	190,384	200,549	304,284	616,103	639,126	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	0.65	8.70	15.15	0.74	5.35
Sector terciario															
Corredor			54,822	64,019	79,828			11.28	8.04	9.39			3.15	4.51	3.83
Cuauhtémoc	256,140	238,017	310,376	538,213	538,184	76.14	67.22	63.85	67.58	63.29	-0.91	5.45	11.64	0.00	3.24
Miguel Hidalgo	80,245	116,050	175,692	258,237	312,206	23.86	32.78	36.15	32.42	36.71	4.72	8.65	8.01	3.87	6.02
Delegaciones*	336,385	354,067	486,068	796,450	850,390	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	0.64	6.54	10.38	1.32	4.07

Fuente: Elaboración propia con base en los Censos Económicos de Comercio y Servicios 1981,1989,1994,1999,2004, INEGI

*Suma de las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo

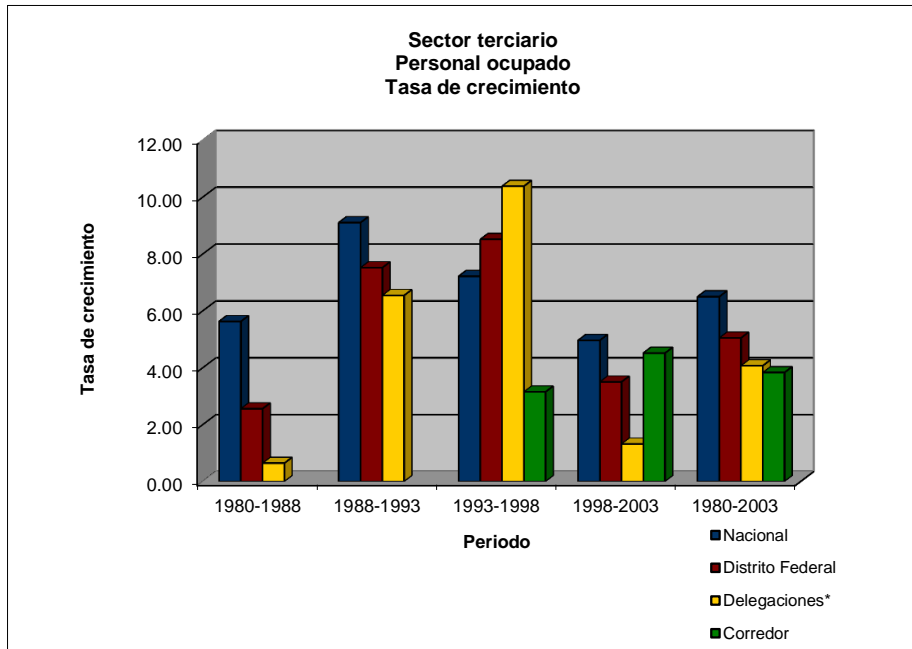
** Tasa de crecimiento correspondiente al periodo 1993-2003

Gráfico 7
Sector terciario
Personal ocupado
Tasa de crecimiento

	1980-1988	1988-1993	1993-1998	1998-2003	1980-2003
Nacional	5.63	9.10	7.21	4.96	6.50
Distrito Federal	2.56	7.52	8.51	3.50	5.05
Delegaciones*	0.64	6.54	10.38	1.32	4.07
Corredor			3.15	4.51	3.83

*Suma de las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo

** Tasa de crecimiento correspondiente al periodo 1993-2003



*Suma de las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo

** Tasa de crecimiento correspondiente al periodo 1993-2003

Cuadro 18
Valor Agregado Censal

	Valor Agregado Censal					Porcentaje en relación al DF					Tasa de crecimiento				
	1980	1988	1993	1998	2003	1980	1988	1993	1998	2003	1980-1988	1988-1993	1993-1998	1998-2003	1980-2003
Comercio															
Nacional	52,654,692	73,526,098	107,997,918	123,185,830	144,896,753						4.26	7.99	2.67	3.30	4.45
Distrito Federal	18,283,447	21,464,643	30,786,295	29,996,024	29,195,294	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	2.03	7.48	-0.52	-0.54	2.03
Cuauhtémoc	5,797,671	5,365,167	7,103,357	5,453,494	4,645,222	31.71	25.00	23.07	18.18	15.91	-0.96	5.77	-5.15	-3.16	-0.95
Miguel Hidalgo	1,278,707	3,115,522	5,074,007	4,705,685	5,912,980	6.99	14.51	16.48	15.69	20.25	11.78	10.25	-1.50	4.67	6.81
Delegaciones*	7,076,378	8,480,689	12,177,365	10,159,179	10,558,202	38.70	39.51	39.55	33.87	36.16	2.29	7.50	-3.56	0.77	1.74
Corredor			1,030,966	1,147,005	1,083,734			3.35	3.82	3.71			2.16	-1.13	0.50
Servicios															
Nacional	41,959,405	34,766,894	85,517,890.0	172,705,110	257,268,710						-2.32	19.72	15.09	8.30	8.11
Distrito Federal	21,717,306	12,990,403	36,043,617.3	95,337,910	146,266,187	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-6.22	22.64	21.48	8.94	8.55
Cuauhtémoc	9,147,789	4,247,079.6	9,137,092.5	36,700,469	62,995,273	42.12	32.69	25.35	38.50	43.07	-9.15	16.56	32.06	11.41	8.65
Miguel Hidalgo	3,671,350	3,325,413.9	11,845,329.1	25,363,196	28,575,932	16.91	25.60	32.86	26.60	19.54	-1.23	28.93	16.45	2.41	9.22
Delegaciones*	12,819,139	7,572,493.5	20,982,421.6	62,063,665	91,571,205	59.03	58.29	58.21	65.10	62.61	-6.37	22.61	24.22	8.09	8.82
Corredor			4,293,889	4,657,634	4,237,542			11.91	4.89	2.90			1.64	-1.87	-0.13
Sector Terciario															
Nacional	94,614,097	108,292,992	193,515,808	295,890,940	402,165,463						1.70	12.31	8.86	6.33	6.42
Distrito Federal	40,000,753	34,455,046	66,829,913	125,333,934	175,461,481	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-1.85	14.17	13.40	6.96	6.56
Cuauhtémoc	14,945,460	9,612,246	16,240,450	42,153,963	67,640,495	37.36	27.90	24.30	33.63	38.55	-5.37	11.06	21.02	9.92	6.71
Miguel Hidalgo	4,950,057	6,440,936	16,919,337	30,068,881	34,488,912	12.37	18.69	25.32	23.99	19.66	3.35	21.31	12.19	2.78	8.71
Delegaciones*	19,895,517	16,053,182	33,159,786	72,222,844	102,129,407	49.74	46.59	49.62	57.62	58.21	-2.65	15.61	16.85	7.18	7.29
Corredor			5,324,856	5,804,639	5,321,276			7.97	4.63	3.03			1.74	-1.72	-0.01

Fuente: Elaboración propia con base en los Censos Económicos de Comercio y Servicios 1981, 1989, 1994, 1999, 2004, INEGI

*Suma de las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo

** Tasa de crecimiento correspondiente al periodo 1993-2003

Valor Agregado Censal

	Valor Agregado Censal					Porcentaje en relación al Distrito Federal					Tasa de crecimiento				
	1980	1988	1993	1998	2003	1980	1988	1993	1998	2003	1980-1988	1988-1993	1993-1998	1998-2003	1980-2003
Comercio															
Corredor			1,030,966	1,147,005	1,083,734			8.47	11.29	10.26			2.16	-1.13	0.50
Cuauhtémoc	5,797,671	5,365,167	7,103,357	5,453,494	4,645,222	81.93	63.26	58.33	53.68	44.00	-0.96	5.77	-5.15	-3.16	-0.95
Miguel Hidalgo	1,278,707	3,115,522	5,074,007	4,705,685	5,912,980	18.07	36.74	41.67	46.32	56.00	11.78	10.25	-1.50	4.67	6.81
Delegaciones*	7,076,378	8,480,689	12,177,365	10,159,179	10,558,202	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	2.29	7.50	-3.56	0.77	1.74
Servicios															
Corredor			4,293,889	4,657,634	4,237,542			20.46	7.50	4.63			1.64	-1.87	-0.13
Cuauhtémoc	9,147,789	4,247,079.6	9,137,092.5	36,700,469	62,995,273	71.36	56.09	43.55	59.13	68.79	-9.15	16.56	32.06	11.41	8.65
Miguel Hidalgo	3,671,350	3,325,413.9	11,845,329.1	25,363,196	28,575,932	28.64	43.91	56.45	40.87	31.21	-1.23	28.93	16.45	2.41	9.22
Delegaciones*	12,819,139	7,572,493.5	20,982,421.6	62,063,665	91,571,205	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-6.37	22.61	24.22	8.09	8.82
Sector Terciario															
Corredor			5,324,856	5,804,639	5,321,276	0.00	0.00	16.06	8.04	5.21			1.74	-1.72	-0.01
Cuauhtémoc	14,945,460	9,612,246	16,240,450	42,153,963	67,640,495	75.12	59.88	48.98	58.37	66.23	-5.37	11.06	21.02	9.92	6.71
Miguel Hidalgo	4,950,057	6,440,936	16,919,337	30,068,881	34,488,912	24.88	40.12	51.02	41.63	33.77	3.35	21.31	12.19	2.78	8.71
Delegaciones*	19,895,517	16,053,182	33,159,786	72,222,844	102,129,407	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-2.65	15.61	16.85	7.18	7.29

Fuente: Elaboración propia con base en los Censos Económicos de Comercio y Servicios 1981, 1989, 1994, 1999, 2004, INEGI

*Suma de las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo

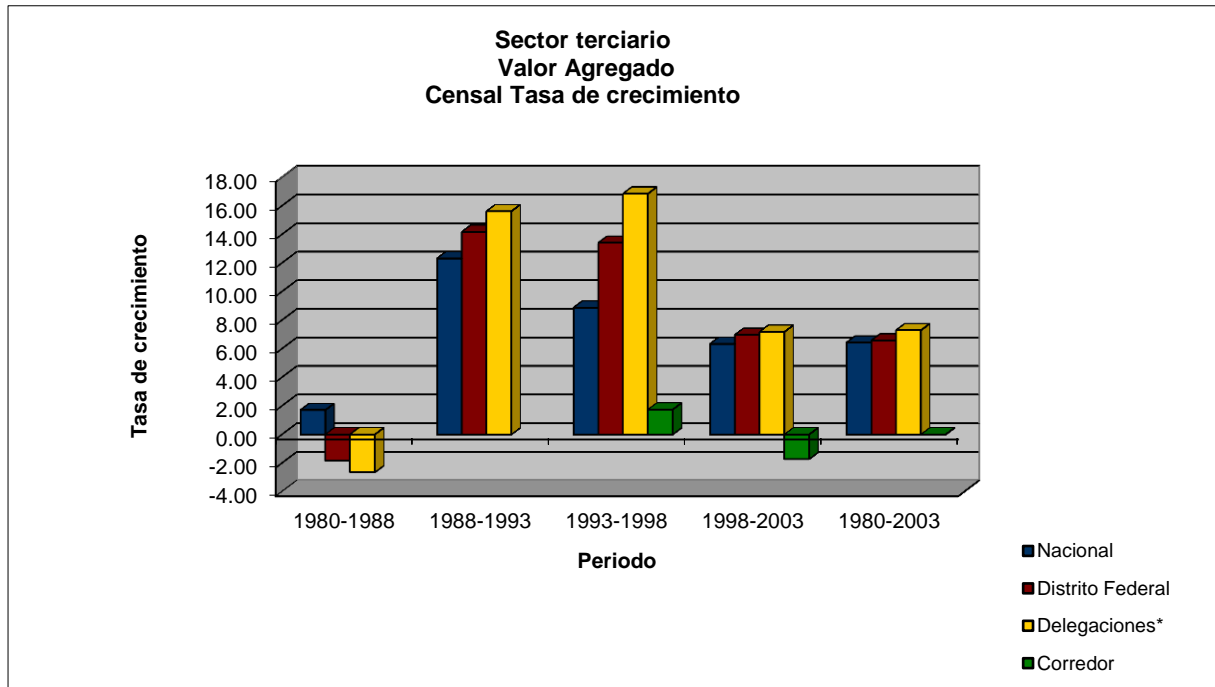
** Tasa de crecimiento correspondiente al periodo 1993-2003

Gráfico 8
Sector terciario
Valor Agregado Censal
Tasa de crecimiento

	1980-1988	1988-1993	1993-1998	1998-2003	1980-2003
Nacional	1.70	12.31	8.86	6.33	6.42
Distrito Federal	-1.85	14.17	13.40	6.96	6.56
Delegaciones*	-2.65	15.61	16.85	7.18	7.29
Corredor			1.74	-1.72	-0.01

*Suma de las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo

** Tasa de crecimiento correspondiente al periodo 1993-2003



*Suma de las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo

** Tasa de crecimiento correspondiente al periodo 1993-2003

Cuadro 19
Activos Fijos

	Activos Fijos				Porcentaje en relación al DF				Tasa de crecimiento			
	1988	1993	1998	2003	1988	1993	1998	2003	1988-1993	1993-1998	1998-2003	1988-2003
Comercio												
Nacional	34,821,960	64,281,150	68,433,344	81,459,757					13.04	1.26	3.55	6.13
Distrito Federal	9,770,640.2	13,263,787.4	15,770,674	13,536,673	100.00	100.00	100.00	100.00	6.30	3.52	-3.01	2.31
Cuauhtémoc	1,896,302.3	2,690,819.4	3,114,327	2,099,196	19.41	20.29	19.75	15.51	7.25	2.97	-7.59	0.71
Miguel Hidalgo	2,839,136.0	1,535,117.7	2,208,578	1,682,785	29.06	11.57	14.00	12.43	-11.57	7.55	-5.29	-3.60
Delegaciones*	4,735,438.3	4,225,937.1	5,322,905	3,781,981	48.47	31.86	33.75	27.94	-2.25	4.72	-6.61	-1.56
Corredor		346,853	580,057	562,464		2.62	3.68	4.16		10.83	-0.61	4.95
												**
Servicios												
Nacional	57,658,846	168,537,164	272,972,830	264,387,915					23.93	10.12	-0.64	11.25
Distrito Federal	17,001,946	46,484,004	127,208,048	85,132,113	100.00	100.00	100.00	100.00	22.28	22.30	-7.72	11.94
Cuauhtémoc	4,819,660.5	10,421,039	65,303,592	45,723,261	28.35	22.42	51.34	53.71	16.68	44.35	-6.88	17.06
Miguel Hidalgo	5,161,869.0	17,024,473	19,654,448	30,563,011	30.36	36.62	15.45	35.90	26.96	2.91	9.23	13.26
Delegaciones*	9,981,529.4	27,445,512	84,958,041	76,286,272	58.71	59.04	66.79	89.61	22.42	25.36	-2.13	15.30
Corredor		6,896,785	7,023,095	4,326,720		14.84	5.52	5.08		0.36	-9.23	-4.56
												**
Sector Terciario												
Nacional	92,480,806	232,818,314	341,406,174	345,847,672					20.28	7.96	0.26	9.67
Distrito Federal	26,772,587	59,747,792	142,978,722	98,668,786	100.00	100.00	100.00	100.00	17.42	19.07	-7.15	9.56
Cuauhtémoc	6,715,963	13,111,858	68,417,919	47,822,457	25.09	21.95	47.85	48.47	14.32	39.16	-6.91	14.73
Miguel Hidalgo	8,001,005	18,559,590	21,863,026	32,245,797	29.89	31.06	15.29	32.68	18.33	3.33	8.08	10.25
Delegaciones*	14,716,968	31,671,449	90,280,946	80,068,254	54.97	53.01	63.14	81.15	16.57	23.31	-2.37	12.59
Corredor		7,243,638	7,603,152	4,889,183		12.12	5.32	4.96		0.97	-8.45	-3.85
												**

Fuente: Elaboración propia con base en los Censos Económicos de Comercio y Servicios 1989,1994,1999, 2004, INEGI

*Suma de las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo

** Tasa de crecimiento correspondiente al periodo 1993-2003

Activos Fijos

	Activos Fijos				Porcentaje en relación a las delegaciones				Tasa de crecimiento			
	1988	1993	1998	2003	1988	1993	1998	2003	1988-1993	1993-1998	1998-2003	1988-2003
Comercio												
Corredor		346,853	580,057	562,464		8.21	10.90	14.87		10.83	-0.61	4.95
Cuauhtémoc	1,896,302	2,690,819	3,114,327	2,099,196	40.04	63.67	58.51	55.51	7.25	2.97	-7.59	0.71
Miguel Hidalgo	2,839,136	1,535,118	2,208,578	1,682,785	59.96	36.33	41.49	44.49	-11.57	7.55	-5.29	-3.60
Delegaciones*	4,735,438	4,225,937	5,322,905	3,781,981	100.00	100.00	100.00	100.00	-2.25	4.72	-6.61	-1.56
Servicios												
Corredor		6,896,785	7,023,095	4,326,720		25.13	8.27	5.67		0.36	-9.23	-4.56
Cuauhtémoc	4,819,660.5	10,421,039	65,303,592	45,723,261	48.29	37.97	76.87	59.94	16.68	44.35	-6.88	17.06
Miguel Hidalgo	5,161,869.0	17,024,473	19,654,448	30,563,011	51.71	62.03	23.13	40.06	26.96	2.91	9.23	13.26
Delegaciones*	9,981,529.4	27,445,512	84,958,041	76,286,272	100.00	100.00	100.00	100.00	22.42	25.36	-2.13	15.30
Sector Terciario												
Corredor		7,243,638	7,603,152	4,889,183		22.87	8.42	6.11		0.97	-8.45	-3.85
Cuauhtémoc	6,715,963	13,111,858	68,417,919	47,822,457	45.63	41.40	75.78	59.73	14.32	39.16	-6.91	14.73
Miguel Hidalgo	8,001,005	18,559,590	21,863,026	32,245,797	54.37	58.60	24.22	40.27	18.33	3.33	8.08	10.25
Delegaciones*	14,716,968	31,671,449	90,280,946	80,068,254	100.00	100.00	100.00	100.00	16.57	23.31	-2.37	12.59

Fuente: Elaboración propia con base en los Censos Económicos de Comercio y Servicios 1989,1994,1999, 2004, INEGI

*Suma de las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo

** Tasa de crecimiento correspondiente al periodo 1993-2003

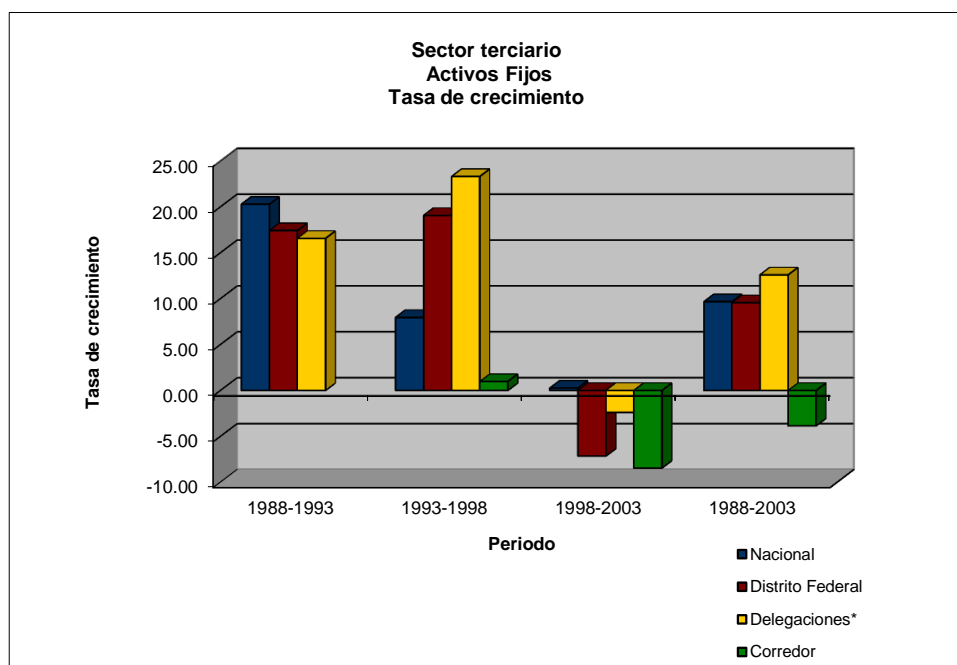
Gráfico 9
Sector terciario
Activos fijos

Tasa de crecimiento

	1988-1993	1993-1998	1998-2003	1988-2003
Nacional	20.28	7.96	0.26	9.67
Distrito Federal	17.42	19.07	-7.15	9.56
Delegaciones*	16.57	23.31	-2.37	12.59
Corredor		0.97	-8.45	-3.85

*Suma de las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo

** Tasa de crecimiento correspondiente al periodo 1993-2003



*Suma de las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo

** Tasa de crecimiento correspondiente al periodo 1993-2003

Cuadro 20
Formación Bruta de Capital Fijo

	Formación Bruta de Capital Fijo				Porcentaje en relación al DF				Tasa de crecimiento			
	1988	1993	1998	2003	1988	1993	1998	2003	1988-1993	1993-1998	1998-2003	1988-2003
Comercio												
Nacional	5,468,097	5,447,513	5,257,817	5,096,712					-0.08	-0.71	-0.62	-0.49
Distrito Federal	1,273,728	1,366,894	1,514,519	671,628	100.00	100.00	100.00	100.00	1.42	2.07	-15.01	-4.38
Cauhtémoc	331,740.3	310,668.7	354,095	132,702	26.04	22.73	23.38	19.76	-1.30	2.65	-17.82	-6.21
Miguel Hidalgo	135,052.0	150,843.3	234,274	116,627	10.60	11.04	15.47	17.36	2.24	9.20	-13.02	-1.02
Delegaciones*	466,792.4	461,512.0	588,369	249,330	36.65	33.76	38.85	37.12	-0.23	4.98	-15.78	-4.29
Corredor		43,607	36,432	58,668		3.19	2.41	8.74		-3.53	10.00	3.01
Servicios												
Nacional	6,022,134	8,848,697	19,458,306	16,894,619					8.00	17.07	-2.79	7.49
Distrito Federal	1,712,234	1,265,174	12,123,664	9,163,580	100.00	100.00	100.00	100.00	-5.87	57.14	-5.44	12.46
Cauhtémoc	617,390.8	589,265.0	5,686,833	5,084,744	36.06	46.58	46.91	55.49	-0.93	57.37	-2.21	15.90
Miguel Hidalgo	462,024.9	-1,067,996.0	1,923,576	1,484,430	26.98	-84.41	15.87	16.20	-218.24	-212.49	-5.05	8.51
Delegaciones*	1,079,415.7	-478,731.0	7,610,410	6,569,175	63.04	-37.84	62.77	71.69	-184.99	-273.89	-2.90	13.48
Corredor		402,988	452,874	209,392		31.85	3.74	2.29		2.36	-14.30	-6.34
Sector terciario												
Nacional	11,490,231	14,296,210	24,716,123	21,991,330					4.47	11.57	-2.31	4.65
Distrito Federal	2,985,962	2,632,068	13,638,183	9,835,208	100.00	100.00	100.00	100.00	-2.49	38.96	-6.33	8.70
Cauhtémoc	949,131	899,934	6,040,928	5,217,447	31.79	34.19	44.29	53.05	-1.06	46.35	-2.89	12.67
Miguel Hidalgo	597,077	-917,153	2,157,850	1,601,057	20.00	-34.85	15.82	16.28	-208.96	-218.66	-5.79	7.15
Delegaciones*	1,546,208	-17,219	8,198,779	6,818,504	51.78	-0.65	60.12	69.33	-140.68	-443.20	-3.62	10.95
Corredor		446,594	489,306	268,060		16.97	3.59	2.73		1.84	-11.34	-4.98

Fuente: Elaboración propia con base en los Censos Económicos de Comercio y Servicios 1989, 1994, 1999, 2004, INEGI

*Suma de las delegaciones Cauhtémoc y Miguel Hidalgo

** Tasa de crecimiento correspondiente al periodo 1993-2003

Formación Bruta de Capital Fijo

	Formación Bruta de Capital Fijo				Porcentaje en relación a las delegaciones				Tasa de crecimiento			
	1988	1993	1998	2003	1988	1993	1998	2003	1988-1993	1993-1998	1998-2003	1988-2003
Comercio												
Corredor		43,607	36,432	58,668		9.45	6.19	23.53		-3.53	10.00	3.01
Cauhtémoc	331,740.3	310,668.7	354,095	132,702	71.07	67.32	60.18	53.22	-1.30	2.65	-17.82	-6.21
Miguel Hidalgo	135,052.0	150,843.3	234,274	116,627	28.93	32.68	39.82	46.78	2.24	9.20	-13.02	-1.02
Delegaciones*	466,792.4	461,512.0	588,369	249,330	100.00	100.00	100.00	100.00	-0.23	4.98	-15.78	-4.29
Servicios												
Corredor		402,988	452,874	209,392		-84.18	5.95	3.19		2.36	-14.30	-6.34
Cauhtémoc	617,390.8	589,265	5,686,833	5,084,744	57.20	-123.09	74.72	77.40	-0.93	57.37	-2.21	15.90
Miguel Hidalgo	462,024.9	-1,067,996	1,923,576	1,484,430	42.80	223.09	25.28	22.60	-218.24	-212.49	-5.05	8.51
Delegaciones*	1,079,415.7	-478,731	7,610,410	6,569,175	100.00	100.00	100.00	100.00	-184.99	-273.89	-2.90	13.48
Sector terciario												
Corredor		446,594	489,306	268,060	0	-2,593.61	5.968	3.9314		1.84	-11.34	-4.98
Cauhtémoc	949,131	899,934	6,040,928	5,217,447	61.384	-5,226.40	73.681	76.519	-1.06	46.35	-2.89	12.67
Miguel Hidalgo	597,077	-917,153	2,157,850	1,601,057	38.616	5,326.40	26.319	23.481	-208.96	-218.66	-5.79	7.15
Delegaciones*	1,546,208	-17,219	8,198,779	6,818,504	100	100.00	100	100	-140.68	-443.20	-3.62	10.95

Fuente: Elaboración propia con base en los Censos Económicos de Comercio y Servicios 1989, 1994, 1999, 2004, INEGI

*Suma de las delegaciones Cauhtémoc y Miguel Hidalgo

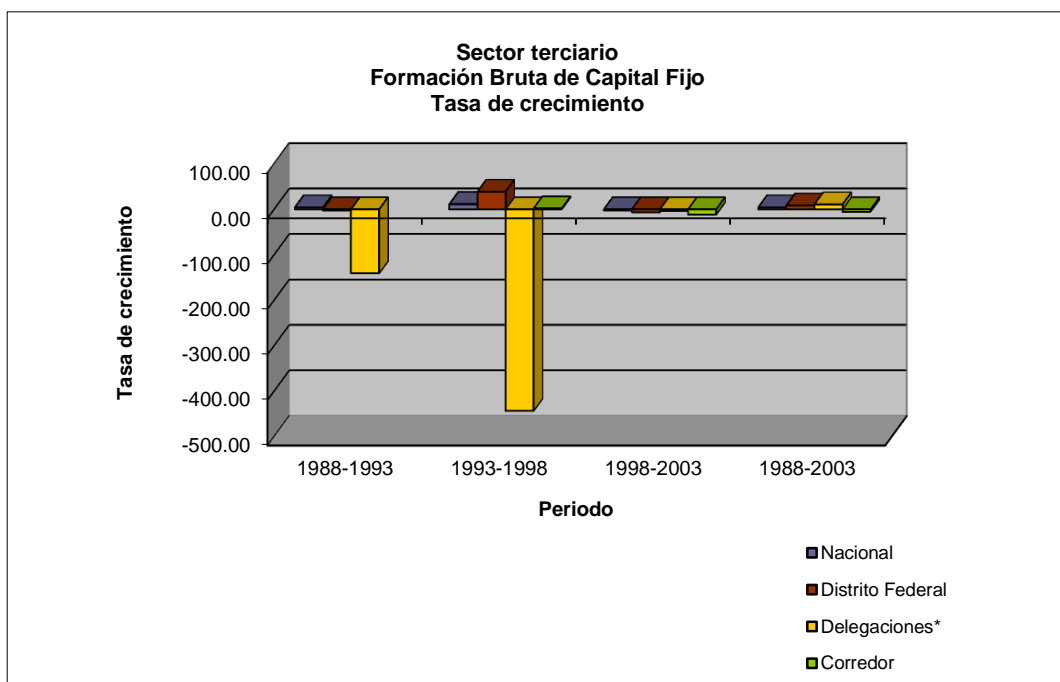
** Tasa de crecimiento correspondiente al periodo 1993-2003

Gráfico 10
Sector terciario
Formación Bruta de Capital Fijo
Tasa de crecimiento

	1988-1993	1993-1998	1998-2003	1988-2003
Nacional	4.47	11.57	-2.31	4.65
Distrito Federal	-2.49	38.96	-6.33	8.70
Delegaciones*	-140.68	-443.20	-3.62	10.95
Corredor		1.84	-11.34	-4.98

*Suma de las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo

** Tasa de crecimiento correspondiente al periodo 1993-2003



*Suma de las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo

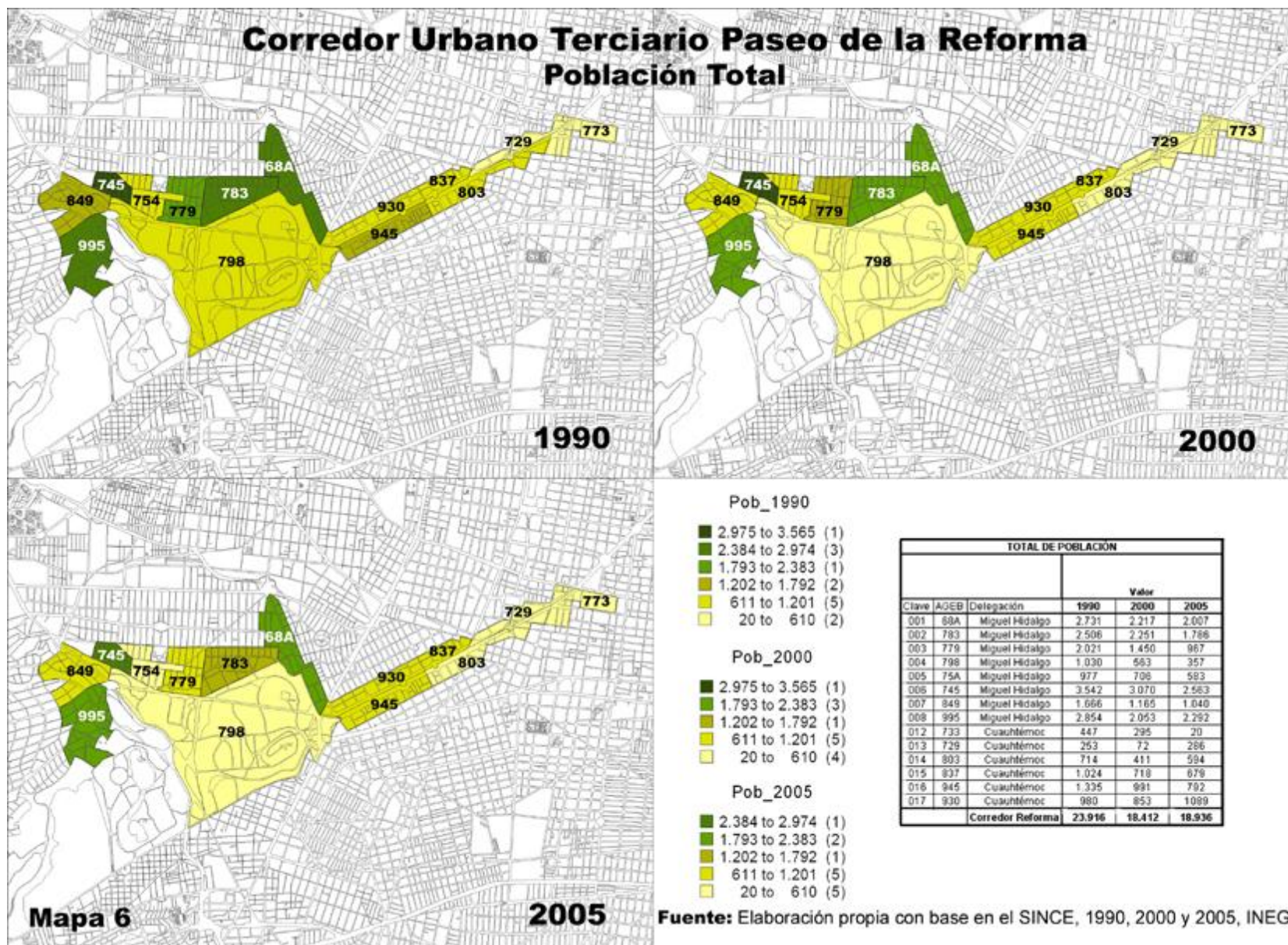
** Tasa de crecimiento correspondiente al periodo 1993-2003

Corredor Urbano Terciario Paseo de la Reforma Inmuebles Construidos y Proyectos, 2000-2009

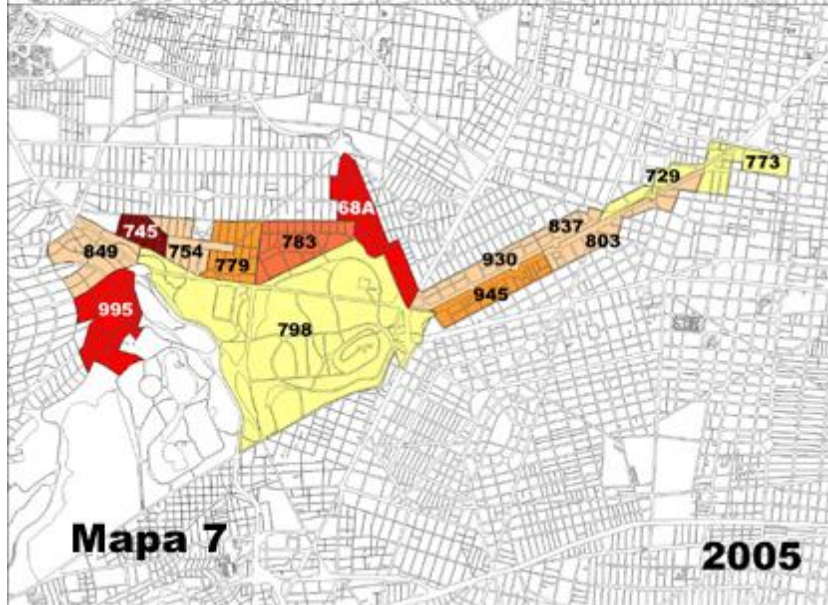
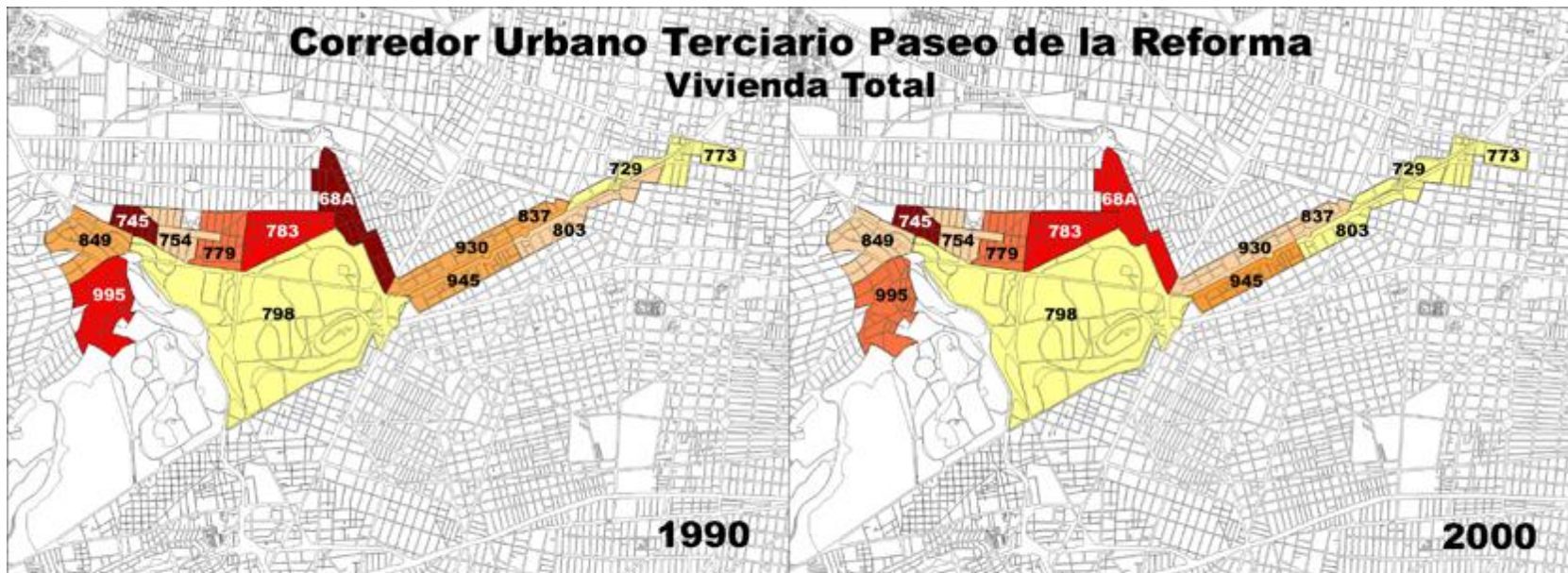


Mapa 5

Fuente: Elaboración propia con base a trabajo de campo



Corredor Urbano Terciario Paseo de la Reforma Vivienda Total



Viv_1990

- 830 to 995 (2)
- 664 to 829 (2)
- 498 to 663 (1)
- 332 to 497 (4)
- 165 to 331 (2)
- 7 to 165 (3)

Viv_2000

- 830 to 995 (1)
- 664 to 829 (2)
- 498 to 663 (2)
- 332 to 497 (1)
- 166 to 331 (4)
- 7 to 165 (4)

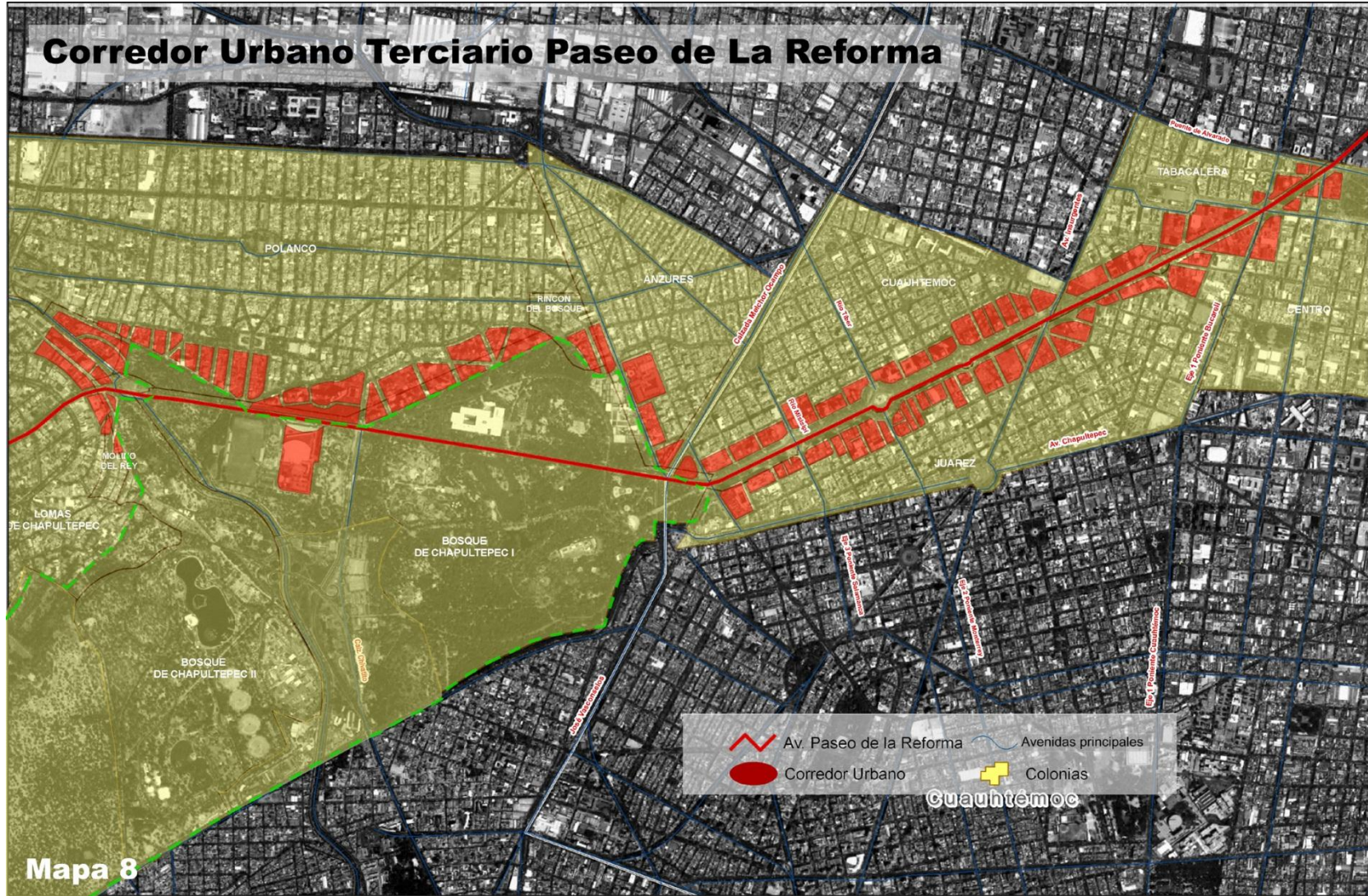
Viv_2005

- 830 to 995 (1)
- 664 to 829 (2)
- 498 to 663 (1)
- 332 to 497 (2)
- 166 to 331 (5)
- 7 to 165 (3)

		TOTAL DE VIVENDAS			
		Valor			
Clave	AOEB	Delegación	1990	2000	2005
001	68A	Miguel Hidalgo	923	782	802
002	783	Miguel Hidalgo	670	708	644
003	779	Miguel Hidalgo	594	505	402
004	798	Miguel Hidalgo	132	148	108
005	75A	Miguel Hidalgo	272	217	212
006	745	Miguel Hidalgo	985	915	891
007	849	Miguel Hidalgo	405	306	320
008	995	Miguel Hidalgo	667	537	678
012	733	Cuauhtemoc	116	83	99
013	729	Cuauhtemoc	85	17	7
014	803	Cuauhtemoc	237	134	228
015	837	Cuauhtemoc	369	266	284
016	945	Cuauhtemoc	456	401	460
017	930	Cuauhtemoc	354	314	311
Corredor Reforma			6748,00	5766,00	5927,00

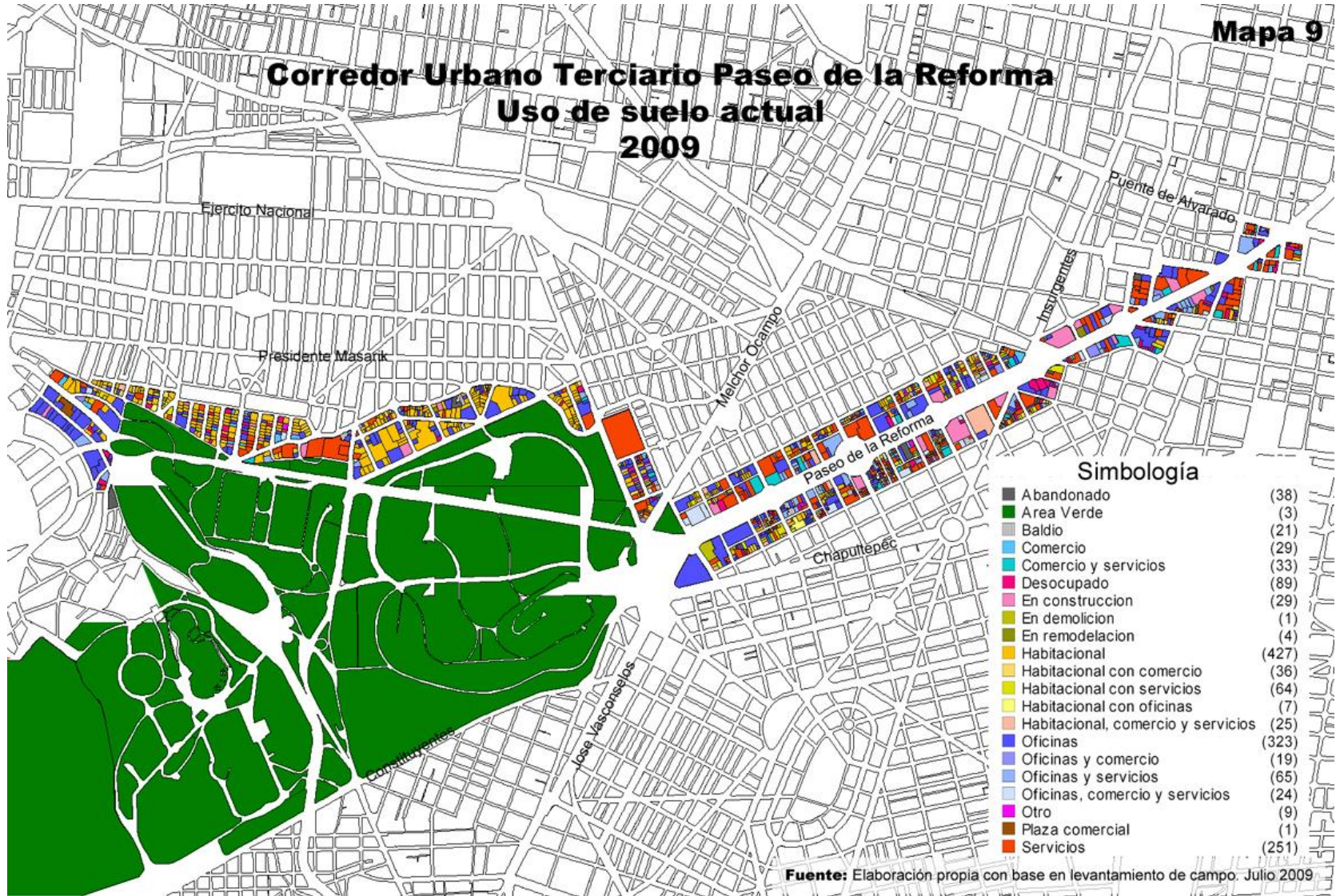
Fuente: Elaboración propia con base en el SINCE, 1990, 2000 y 2005, INEGI

Corredor Urbano Terciario Paseo de La Reforma



Mapa 9

Corredor Urbano Terciario Paseo de la Reforma Uso de suelo actual 2009



Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento de campo. Julio 2009

Mapa 10

Corredor Urbano Terciario Paseo de la Reforma

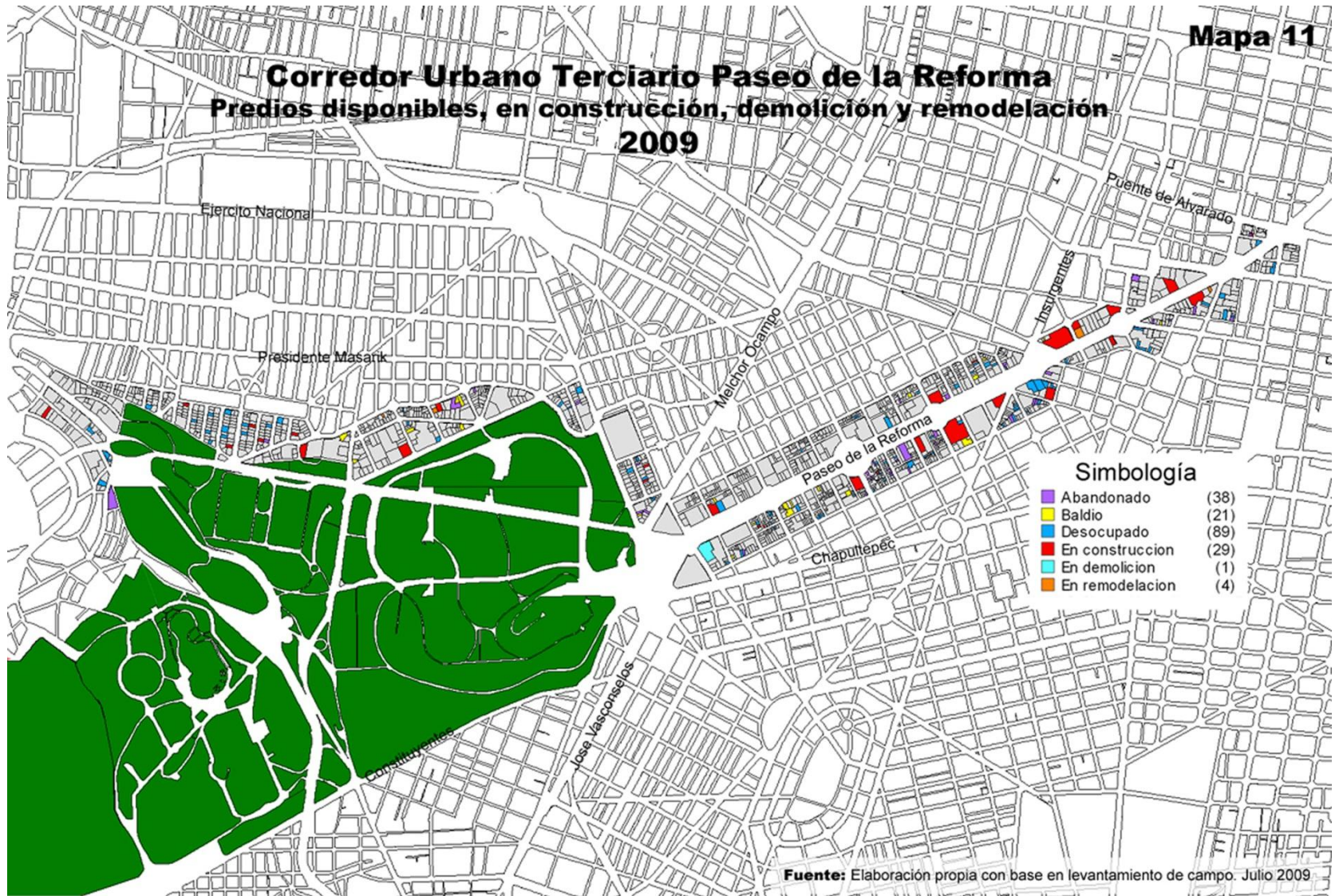
Estado de conservación de los inmuebles 2009



Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento de campo. Julio 2009

Corredor Urbano Terciario Paseo de la Reforma

Predios disponibles, en construcción, demolición y remodelación 2009



Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento de campo. Julio 2009

Capítulo V

La intervención de los gobiernos locales y el capital inmobiliario sobre el Paseo de la Reforma

Las transformaciones ocurridas en el Paseo de la Reforma durante el período reciente (1970-2010), han sido el resultado de la combinación compleja de las intervenciones del capital inmobiliario-financiero y de los gobiernos locales.

En este capítulo se analizarán las políticas de los gobiernos locales del Distrito Federal en materia de planeación urbana, de programas concretos y acciones reales desde 1980 y hasta la fecha, haciendo énfasis en aquellas relacionadas con la estructura urbana y en particular, con el Paseo de la Reforma, tema de estudio de esta tesis.

Así mismo, se estudiarán los cambios que, a lo largo de los últimos 10 años ha experimentado el Paseo de la Reforma como resultado de la intervención y la inversión del capital inmobiliario a lo largo del corredor, en el marco de la aplicación de las políticas económicas neoliberales y de las políticas urbanas, que han configurando un ambicioso proceso de renovación urbana.

1. Las políticas urbanas y el corredor Reforma

Como señalamos en la Sección 4 del Capítulo I, de este trabajo, durante la década de 1970 la ciudad de México experimentó un crecimiento demográfico acelerado y como consecuencia, la extensión territorial hacia la periferia del Distrito Federal y sobre los municipios del Estado de México, en un intenso proceso de metropolización. Las delegaciones del núcleo central comenzaron paulatinamente a perder importancia en cuanto a la concentración de población, a despoblarse por la emigración de la población del centro a la periferia, ante la sustitución de viviendas por comercios, servicios y oficinas, derivada del crecimiento económico iniciado en 1940, articulado a la industrialización por sustitución de importaciones.

Este proceso también impulsó el aumento de las distancias y el tiempo de los desplazamientos, y la consecuente descentralización del comercio y los servicios, generando la formación de **subcentros urbanos** en las poblaciones tradicionales integradas a la urbe o en nuevos emplazamientos (Pradilla y Pino, 2004).

Como respuesta a este proceso urbano, durante la década de 1970, el Gobierno de la Ciudad de México elaboró el *Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 1978* (DDF, 1978). Con este documento se inició el planteamiento de la reorganización y revitalización del centro de la ciudad mediante el fomento de actividades comerciales, administrativas y gubernamentales.

En este Plan Director se planteaban los problemas de congestión vial, falta de estacionamiento y contaminación atmosférica existentes en el centro de la ciudad. Cabe mencionar que en el documento se señalaba que con el crecimiento de la ciudad, **la mayor parte del comercio empezó a asentarse a lo largo de las principales avenidas de la ciudad, dando forma a corredores comerciales extendidos sin ningún orden**, modificando el patrón de crecimiento de la mancha urbana (DDF, 1978: VI.C3).

Así mismo, señalaba la necesidad de apoyar el desarrollo de los centros de los poblados antiguos y de los nuevos generados por el crecimiento de la ciudad, para encausar una nueva estructura urbana, para lo cual era necesario aplicar nuevas inversiones, tanto públicas como privadas, reorganizar la red vial e intensificar los usos y destinos de dichos núcleos, a través, en algunos casos, de la construcción del proyecto de nuevos ejes viales. (DDF, 1978: VI. C4).

El Plan Director establecía cinco centros prioritarios: La Villa, Tacubaya, San Ángel, Villa Coapa y la Viga-Ermita, y hacía referencia a 18 centros más, catalogados como secundarios, los cuales se integrarían al sistema de los cinco centros de apoyo.

En la década de 1980, el sistema de planificación del desarrollo urbano del Distrito Federal estaba constituido por el *Plan General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 1980*, que actualizaba la versión del mencionado Plan Director de Desarrollo Urbano de 1978, y por 16 planes parciales delegacionales (DDF, 1980^a).

Con el objetivo de mejorar la distribución y el funcionamiento de la estructura urbana, en el PGDUDF 1980 se incluyeron políticas de mejoramiento. La estrategia no difería mucho de las políticas establecidas en el Plan Director de Desarrollo Urbano de 1978; consistía en propiciar una distribución más equilibrada de los usos del suelo, revitalizar el Centro Histórico de la ciudad, regular el crecimiento y el desarrollo del Distrito Federal y dotar a la ciudad de una estructura urbana básica, mediante el impulso, desarrollo y consolidación de un sistema de centros, subcentros y corredores urbanos.

El Plan General sumaba a la propuesta del Plan Director la creación de cuatro centros urbanos: El centro metropolitano, Azcapotzalco, Zaragoza, Iztapalapa y Tacuba los cuales, según el plan, modificarían la estructura urbana de la ciudad en el largo plazo. Para el año 2000, los centros urbanos, conjuntamente con los subcentros y los centros de barrio planteados deberían estar consolidados e intercomunicados mediante la red vial primaria y por el sistema de transporte colectivo. El objetivo primordial de estos elementos estructuradores era descongestionar las funciones del centro de la ciudad.

Los centros urbanos eran definidos por el plan de la siguiente manera:

Cada uno de los centros urbanos atenderá una población que fluctuará entre 1.5 y 2.5 millones de habitantes, el núcleo de estos centros será un espacio abierto, circundado por edificios públicos, donde la concentración inicial de inversiones generará gradualmente áreas de influencia. Los nueve centros urbanos serán los lugares de mayor actividad cívica, administrativa y económica de la ciudad y los de mayor intensidad de usos del suelo. Los usos, el habitacional entre ellos, serán complementarios en alto grado para asegurar la actividad permanente de los centros y motivar el uso múltiple de algunos servicios como establecimientos, instalaciones educativas y salas públicas. (DDF, 1980^a: 75)

Según el Plan, para su buen funcionamiento los centros urbanos requerían del complemento de los subcentros. Dichos subcentros se entendían como concentraciones urbanas que proporcionaban servicios de menor escala y que conjuntamente con los centros urbanos redistribuirían la ubicación de la vivienda y los sitios de trabajo, evitando desplazamientos masivos.

El concepto de *corredor urbano* empieza a utilizarse como elemento de reordenación de la estructura urbana, a partir de la década de los ochenta. Los **corredores urbanos** jugaban un papel importante: articularían a los centros urbanos y facilitarían la fluidez de la intercomunicación. El Plan establecía el fomento de usos habitacionales, servicios e incluso actividades industriales no contaminantes, a lo largo de los principales ejes, principalmente siguiendo el curso de las líneas del Metro.

Según el plan, los corredores urbanos modificarían la estructura urbana de la siguiente manera:

La estrategia para el desarrollo de los corredores urbanos consistirá en aprovechar la red del metro en las líneas y los tramos que el plan ha determinado, como generadora de las primeras etapas de los corredores urbanos, hasta que se satisfaga la necesidad de alojar altas densidades de vivienda, servicios y fuentes de empleo. Esta distribución homogénea de las altas densidades aliviará la presión demográfica que de otra manera gravitaría indiscriminadamente sobre las extensiones urbanas intermedias a los corredores. La distribución también hará posible tener densidades medias y bajas aun en los sectores más céntricos de la ciudad y por ende, usos del suelo poco rentables y costos accesibles a todos los estratos socioeconómicos. (DDF, 1980^a: 75).

Enmarcados en las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y en congruencia con éste, los *Planes Parciales Delegacionales* de 1980, definían la estrategia de desarrollo urbano para cada delegación, así como la estructura urbana que se pretendía alcanzar para el año 2000. A lo largo de este capítulo analizaremos las estrategias de desarrollo urbano establecidas en los

planes parciales de la Delegación Miguel Hidalgo y de la Delegación Cuauhtémoc, ya que el Corredor Urbano Terciario de Paseo de la Reforma, tema de nuestro estudio, se extiende sobre el territorio de ambas demarcaciones.

Los *Planes Parciales de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc y de Miguel Hidalgo*, siguiendo los lineamientos del Plan de Desarrollo, establecían como estrategia la ordenación de los usos del suelo a través de cuatro componentes fundamentales: Centros Urbanos, Corredores Urbanos, Subcentros, Vialidad y Transporte.

El *Plan Parcial de la Delegación Cuauhtémoc* (DDF,1980^b) proponía: la revitalización del **Centro Metropolitano**, el cual seguiría cumpliendo con la función histórica de constituir el núcleo de mayor actividad cívica, administrativa y económica de la ciudad, pero descentralizando actividades a los **centros urbanos** de Tacuba, San Ángel, Coapa y Zaragoza; así como la consolidación del **subcentro urbano** denominado *La Ronda*, ubicado al norte de la delegación, en la colonia San Simón Tolnahúac, y cuyo objetivo primordial radicaba en cubrir la demanda comercial y de servicios de esa zona.

En ambos casos se enfatizaba el fomento y desarrollo de **corredores urbanos**, los cuales servirían como apoyo al Centro Metropolitano, facilitando la comunicación e incorporando usos habitacionales de alta intensidad, comerciales, de servicio e industriales, en torno a las principales vías de comunicación, en las áreas de influencia inmediata a las líneas de transporte colectivo, excepto en los ejes viales.

Entre los corredores que deberían impulsarse en la Delegación Cuauhtémoc se encontraban: Viaducto Piedad a Ribera de San Cosme; Viaducto Piedad a Dr. Río de la Loza; Circuito Interior a Eje Vial Lázaro Cárdenas; Av. Hidalgo a Río Consulado; Viaducto Piedad a Canal del Norte; Benjamín Franklin a Pino Suárez y Circuito

Interior a Av. Chapultepec. El Paseo de la Reforma aun no formaba parte de los corredores urbanos a impulsar.

El *Plan Parcial de Miguel Hidalgo* (DDF, 1980^o) también contemplaba para el desarrollo del ámbito urbano, los cuatro componentes antes descritos. Según este plan, en la delegación existirían dos centros urbanos: **Tacuba** y **Tacubaya**, en los cuales se concentrarían servicios, oficinas, comercio y vivienda y serían impulsados y desarrollados mediante la inversión pública.

Con respecto a los subcentros urbanos, el plan únicamente los catalogaba como concentraciones menores en comparación con los centros urbanos. Sin embargo, no se especificaba claramente su ubicación, ya que en el documento sólo se mencionaban *zonas de influencia de los subcentros*: Zona de Pemex – Centro Comercial Galerías, Toreo, Tacuba, Palmas Corinto y Bosques de las Lomas.

Igualmente, dentro de esta delegación se localizarían cuatro corredores urbanos; tres de ellos ubicados en la zona del Centro Urbano de Tacuba y el cuarto, al poniente de la delegación, iniciando a la altura de Palmas y terminando en Constituyentes.

Cabe resaltar que ninguno de los planes antes mencionados contemplaba, dentro de sus políticas y/o acciones, como corredor urbano, al Paseo de la Reforma.

Durante 1984 se anunció el *Programa de Reordenamiento Urbano y Protección Ecológica del Distrito Federal* (Prupe-DF). En este documento se planteaba modificar los patrones de crecimiento urbano a través de la reestructuración territorial de la ciudad, mediante la creación de un sistema de centros urbanos. Para ello, el programa retomaba los instrumentos y acciones planteados en el Plan General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de 1980 y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc y de Miguel Hidalgo. Pero este

programa señalaba algunas características específicas para los corredores, que en los anteriores planes no se mencionaban, entre las que destacan:

Los centros urbanos consistirían en áreas de la ciudad de 100 a 150 hectáreas de superficie que funcionaran como polos de desarrollo.

Los corredores funcionarían como apoyo y complemento de los centros urbanos. Estos cruzarían a lo largo y ancho de la ciudad por sus principales arterias naturales y sobre todo por algunas líneas del metro. Estos consisten en franjas de superficie de dos o tres cuerdas de ancho a ambos lados de la arteria principal y servirán de alojamiento de altas densidades de población y en ellos se promoverá el comercio y los servicios. (DDF, 1984).

Según el Prupe, los ocho centros urbanos que integrarían el área urbana del Distrito Federal serían los Centros Urbanos Tepeyac, Iztapalapa, Culhuacán, Tizapán, Tacuba, Azcapotzalco, Pantitlán, Tacubaya y el subcentro urbano Mixcoac.

En general, con el objetivo de apoyar el desarrollo de estos centros urbanos, los proyectos puntuales planteaban dotar de servicios urbanos a los habitantes, a través de la creación de grandes zonas comerciales, plazas, jardines, centros sociales, equipamiento para salud, cultura y recreación, viviendas nuevas, estacionamientos, creación de oficinas y de industria. Aun cuando en este programa se mencionaba la importancia de los corredores urbanos como complemento de los centros urbanos y se trabajaba más en su conceptualización, no se especificaba su ubicación.

El Programa de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Distrito Federal, establecía como meta elaborar durante 1984 el diagnóstico y proyecto de los ocho centros urbanos y un subcentro, que el programa planteaba con un horizonte temporal al año 2010. Entre 1985 y 1988 se evaluarían los ocho proyectos y se iniciaría su desarrollo. A partir de 1989 y hasta 2010 se daría seguimiento al desarrollo integral de cada uno de los centros (DDF, 1984: 1:23). Sin embargo, la crisis económica y el terremoto de 1985, que afectaron a las finanzas públicas,

orientaron la acción del gobierno local hacia la reconstrucción, y plantearon con fuerza la problemática de la vulnerabilidad en relación con la altura de las edificaciones propuestas en el Prupe para las áreas centrales, las más afectadas por el sismo; estos factores no permitieron que se aplicara este programa.

Después del sismo de 1985, se elaboró el *Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 1987-1988*; uno de sus objetivos principales fue establecer nuevas normas de ordenación para la ciudad de México, tomando en cuenta el riesgo sísmico. En este programa se limitarían, en el área central de la ciudad, las alturas permitidas en los predios que habían resultado afectados y se reducirían las densidades e intensidades de construcción permitidas en los programas parciales. (DDF, 1988^a: 14). Así mismo, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el objetivo de restaurar los daños materiales del sismo, creó una Comisión Nacional de Reconstrucción, y Comités de Reordenación Urbana y Proyectos de Reconstrucción, los cuales tenían como prioridad, diseñar normas y lineamientos de emergencia, para atacar el riesgo sísmico:

Restringir las alturas de las construcciones con un máximo de cuatro niveles o 15 m. Sobrepasar este límite requiere una autorización especial. En el entendido de que se elimina tal posibilidad en el perímetro A del Centro Histórico.

Disminuir la densidad e intensidad permitida en el plan vigente.

Entre estas normas destaca la eliminación en un 65% de corredores urbanos autorizados en 1982, además de considerar únicamente como corredor urbano a los predios con frente a la vialidad primaria. (DDF, 1988^a: 63)

En general, el programa retomaba los objetivos y acciones de los programas que lo antecedieron: el planteamiento de reordenación física, económica y de servicios de la ciudad, a través de la reordenación y revitalización del Centro Histórico, mediante la desconcentración de las sedes federales y el impulso al establecimiento de actividades económicas, servicios especializados, vivienda y

turismo; así como del fomento de *centros, subcentros y corredores urbanos*. No obstante, para ello, se aplicarían las recomendaciones y normas emanadas del Comité de Reordenación Urbana.

A diferencia de los planes y programas anteriores, en éste se planteaba la integración de ocho centros urbanos en el Distrito Federal, además del Centro de la ciudad y de siete centros regionales en el Estado de México, así como el mejoramiento de 13 subcentros, la consolidación de los restantes 15 y el fomento de 59 corredores urbanos. (Ver cuadro 21)

Cuadro 21
Estructura urbana

Delegación	Centros Urbanos	Subcentros Urbanos		Corredores Urbanos
		Acciones de mejoramiento	Acciones a consolidar	
Álvaro Obregón		San Jeronimo	Santa Fe	
Azcapotzalco	Azcapotzalco		El Rosario	2
			Camarones	
			Los Venados	
			Xola	
Benito Juárez			Mixcoac	5
			La Salud	
		Coyoacan	Santa Ursula	
Coyoacán	Culhuacán	Perisur	Huayamilpas	6
			Bosque de Cedros	
			El Yaqui-Navidad	1
Cuajimalpa				
Cuauhtémoc	Centro Metropolitano			9
Gustavo A. Madero	Tepeyac	Campestre Aragón	Arbolillo	9
Iztacalco	Pantitlán			3
			Constitucionalista	
Iztapalapa	Iztapalapa	San Antonio Culhuacán	Canal de Garay	4
Magdalena Contreras		Santa Teresa		1
	Tacuba	Cuatro Caminos		
Miguel Hidalgo	Tacubaya	Galerías		
Milpa Alta		Bosques de las Lomas		7
Tláhuac				
Tlalpán	Culhuacán	San Pedro Tláhuac	Tlalpan	1
		Jamaica		
Venustiano Carranza		Aeropuerto		8
Xochimilco		Xochimilco		3
	9	13	15	59

Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 1987-1988

1987: Paseo de la Reforma como corredor urbano

Este programa sólo se refería al Paseo de la Reforma como uno de los principales ejes de servicio, junto con la Avenida de los Insurgentes, formados como resultado de la desconcentración de los servicios del Centro Histórico. Así mismo, se catalogaba a la Avenida Paseo de la Reforma, al igual que a la Calzada México-Tacuba, Tacuba-Azcapotzalco, Arenal-Francisco Sosa, Ruta de la Amistad y la Calzada de Guadalupe como ejes patrimoniales debido a la concentración de edificaciones de valor patrimonial, con características homogéneas a lo largo de las vías de comunicación. (DDF, 1987^a: 90)

En congruencia con el Programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 1987-1988, los **Planes Parciales Delegacionales 1987, de Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo**, definían la estrategia de desarrollo urbano en sus respectivos ámbitos territoriales.

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, versión 1987 (DDF, 1987^b), planteaba el desarrollo de los mismos centros y subcentros urbanos que se especificaban en el *Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 1987-1988*, pero difería en el número de corredores urbanos, ya que planteaba el desarrollo de cuatro corredores: Arquímedes, Calzada México-Tacuba, Avenida Revolución y Avenida Azcapotzalco; mientras que el Programa General planteaba el fomento de siete.

En el caso de la Delegación Cuauhtémoc, el Programa General de Desarrollo Urbano, planteaba al Centro Histórico de la ciudad de México como Centro Urbano. Chabacano como subcentro y nueve corredores urbanos, integrando entre éstos al **Paseo de la Reforma**, siendo la primera vez que se le denomina como *corredor urbano*, así como a la Av. de los Insurgentes, Cuauhtémoc, Av. Chapultepec – Fray Servando Teresa de Mier – Arcos de Belén, Av. Benjamín Franklin, Baja California y

Av. Central, Avenida Ribera de San Cosme y Puente de Alvarado, Circuito Interior, Calzada de Tlalpan y Anillo de Circunvalación (DDF, 1987^a).

A estas herramientas de reordenamiento urbano se sumaron nuevos elementos. Los planes parciales delegacionales de 1987, integraban un conjunto de nuevas normas complementarias, las cuales a través de un polígono de actuación establecido en los programas parciales determinaban la intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del suelo.

Dentro de estas nuevas normas, se incluían las denominadas *Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC)*, instrumento creado para controlar los usos del suelo de los predios y las dimensiones máximas de edificaciones, en áreas denominadas como *especiales*. Lo anterior, con el objetivo de regular el desarrollo urbano.

Así mismo, se creó el instrumento del *Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo*, cuya finalidad principal radica en reconocer la intensidad de construcción de los inmuebles localizados en el perímetro A del Centro Histórico que resulte excedente y autorizar su transferencia hacia otras zonas y predios en los que se pueda construir la misma, para posteriormente transformar el valor de la transferencia en recursos económicos los cuales se destinaran para el rescate, restauración y mantenimiento de los inmuebles generadores de dicha intensidad de construcción.

Es importante destacar que el acuerdo por el que se aprueba la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades establece que podrá construirse en forma adicional a la permitida siempre que el inmueble receptor se localice en zonas secundarias clasificadas preferentemente como: Centro Urbano, Subcentro Urbano y Corredor Urbano y el programa parcial y sus normas técnicas así lo determinen (DOF, 1988). Este instrumento será utilizado posteriormente en la reconstrucción del Paseo de la Reforma.

A lo largo del Corredor Urbano Paseo de la Reforma se autorizó la aplicación del Zedec Polanco en 1992 y el de la Colonia Cuauhtémoc en 1994.

En 1992 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la normatividad para el mejoramiento y rescate de la *Zona Especial de Desarrollo Controlado Polanco*, en cuyo perímetro se desarrolla parte del corredor Paseo de la Reforma, a partir de Calzada General Mariano Escobedo y hasta Paseo de las Palmas.

Dentro del perímetro de la Zedec Polanco no aplicaba el Acuerdo del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo del Centro Histórico de la Ciudad y tampoco se autorizaba el incremento de la vivienda de interés social de tipo medio ni residencial, ni el incremento a las intensidades de construcción. (De fechas 19 de junio de 1987 y 6 de diciembre de 1989, respectivamente, ambos publicados en el DOF los días 16 de julio de 1987 y 21 de diciembre de 1989).

En 1994 se declaró Zona Especial de Desarrollo Controlado y se aprobó la normatividad para el Programa de Mejoramiento y Rescate de la **Colonia Cuauhtémoc**; el perímetro de esta zona comprendía las calles de Paseo de la Reforma, Sullivan – Av. Parque Vía, Melchor Ocampo y Río Ródano.

Dentro del perímetro de esta Zedec colonia Cuauhtémoc, se aplicaban normas específicas, entre las que desatacaban:

No se autoriza la aplicación de los acuerdos de incremento de vivienda de interés social de tipo medio y residencial.

No se autoriza el incremento de intensidades de construcción, incluyendo el que permite la construcción de oficinas privadas en la zona H4 (De fecha 19 de julio de 1991 publicada en el DOF el 5 de agosto de 1991).

Con respecto a los *impactos al medio ambiente*, se establece que toda obra pública y privada que se lleve a cabo en los predios que tengan frente sobre el **Paseo de la Reforma** requerirá de un estudio de impacto: ambiental y ecológico, urbano, socio-económico, de infraestructura, cultural y patrimonial.

Dichos estudios serían analizados por las áreas competentes antes de que se expidiera cualquier autorización y estaría disponible para consulta pública. Una vez aprobado, la norma establecía que cualquier alteración del equilibrio en el medio ambiente que se produjera durante la construcción o el funcionamiento del desarrollo podría ser motivo de denuncia popular.

Así mismo, establecía que el Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo del Centro Histórico de la ciudad, se aplicaría únicamente en los predios con frente a Paseo de la Reforma, con la única limitante que impusiera el estudio de impacto ambiental correspondiente.

La creación de estos instrumentos permitió que los inversionistas empezaran a interesarse en predios localizados estratégicamente al frente del Paseo de la Reforma, y con ello se iniciaría la reactivación del corredor mediante la construcción de magnos edificios de oficinas, hoteles y centros comerciales. En 1994, se comunicaba la construcción del rascacielos El Águila, el cual se desarrollaría sobre Paseo de la Reforma frente al Ángel de la Independencia, así como el inicio de las obras de la Torre Chapultepec, torre empresarial de usos mixtos e inversión canadiense, localizada en el predio que ocupó el Cine Chapultepec.

Los inversionistas del proyecto El Águila, a través de la transferencia de potencialidades, compraron 19,747.21 m², adicionales para construir un edificio de usos mixtos de 52 pisos, con 250m de altura, en ese momento el edificio era catalogado como el más alto de América Latina. (Reforma, 1994^a). Sin embargo, la crisis económica de 1995 y la oposición de los vecinos al proyecto debido al fuerte impacto urbano que éste traería consigo, no permitieron su construcción. Por su parte, el proyecto de la Torre Chapultepec, después denominada Torre Mayor, también se vio afectado por la crisis; sin embargo, no se canceló e inició su construcción en 1999 y en 2003 se inauguró, con 59 niveles de altura y 4 sótanos, altura que logró gracias a la transferencia de potencialidades.

Con la aprobación en 1988 del acuerdo del Sistema de Transferencia de Potencialidades se marcaba el inicio de la construcción de diversos proyectos localizados en varios puntos de la ciudad, pero específicamente en Paseo de la Reforma; este instrumento sería utilizado para incrementar el número de niveles de construcción en lugares donde anteriormente, por normatividad, no podrían haber existido.

El Departamento del Distrito Federal iniciaba el impulso del corredor Reforma a partir del fomento a las inversiones del sector comercio y servicios, con el objetivo de crear empleos y reactivar la economía de la capital. Para ello, y con motivo del 130 aniversario del Paseo de la Reforma, en 1994, el Instituto Nacional de Bellas Artes, la Cámara Nacional de Comercio, las Delegaciones Miguel Hidalgo y Cuauhtémoc, el DDF y los residentes de la zona firmaron un convenio para crear el Fideicomiso Paseo de la Reforma. El objetivo de la creación de dicho fideicomiso consistía en restaurar los monumentos, banquetas, bancas y jardines de este corredor, detener el deterioro de los monumentos y conservar su magnificencia. (Reforma, 1994^b)

Sin embargo, como se señaló en el capítulo anterior, la competencia por la inversión inmobiliaria desatada por el proyecto Santa Fe iniciado en el período gubernamental de Manuel Camacho Solís, y la crisis económica y financiera de 1995 que afectó a la banca y sus sistemas de crédito, incluido el hipotecario, y llevó al oneroso *rescate bancario* aún no concluido, hicieron esperar un tiempo más el resurgimiento del corredor Paseo de la Reforma.

A mediados de la década de 1990, el *Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 1996*, analizaba aún la estructura urbana de la ciudad a partir de la conformación de contornos formados por delegaciones. Este programa no retomaba la tesis básica relacionada con la estructura urbana del Programa General 1983-1988, en la que se planteaba el desarrollo y consolidación de los centros y subcentros urbanos.

El PGDUDF 1996 establecía que la estructura urbana del Distrito Federal había respondido a la dinámica del mercado inmobiliario y no a la propuesta planteada de fomento de los centros y subcentros urbanos.

La carencia de instrumentos de fomento y programas de acción efectivos, al alcance del Gobierno del Distrito Federal, para articular la participación de la inversión privada con la regulación de usos del suelo, generó el surgimiento de grandes proyectos de renovación y modernización urbana al sur y al poniente del Distrito Federal, sin que estos coincidieran con los centros y subcentros urbanos que previó el programa. (DDF, 1996: 76)

Por este motivo, el PGDUDF 1996, planteaba modificar la concepción de los centros, subcentros y corredores urbanos planteados en los programas anteriores, generando unidades de menor tamaño, más cercanos al nivel de barrio, con el objetivo de aprovechar nodos estratégicos dentro del tejido urbano, en coordinación con el sector público y privado. No obstante, planteaba el fortalecimiento de los subcentros urbanos existentes con el objetivo de aprovechar de mejor manera sus ventajas particulares. (DDF, 1996: 56).

Así mismo, la estrategia del PGDUDF 1996, planteaba como lineamientos estratégicos, para fomentar el buen funcionamiento de la estructura urbana, tanto el reciclamiento de las áreas de baja densidad, dotadas con infraestructura, equipamiento urbano y accesibilidad, como el desarrollo de grandes proyectos integrales que incluyeran: vivienda, equipamiento, zonas de esparcimiento y recreación, comercio, entre otros; propiciar una mejor utilización del suelo y aprovechar al máximo la inversión acumulada históricamente y estimular la realización de programas de vivienda en aquellas zonas donde predominaban los usos comerciales y de servicios, particularmente en el centro.

En 1997, el planteamiento de los centros, subcentros y corredores urbanos como elementos estructuradores de la ciudad, seguía siendo retomado en los programas de desarrollo urbano de las delegaciones donde se despliega el corredor Reforma.

El Programa Delegacional de Miguel Hidalgo, 1997 (GDF, 1997^a), se refería a la Av. Paseo de la Reforma, Periférico y Circuito Interior como vialidades que conformaban la red principal sobre la que se estructuraban los centros, subcentros y corredores urbanos; así como a Tacuba y Tacubaya como centros urbanos, y a la zona de Galerías, Cuatro Caminos y el Bosque de las Lomas como subcentros urbanos.

Este Programa mantenía el planteamiento de consolidación de los corredores urbanos con uso de suelo mixto, específicamente en: Lago Yermar, Parque Lira, Revolución, México Tacuba, y proponía los corredores Calzada Legaría, Av. Azcapotzalco, Mariano Escobedo, Marina Nacional, Jalisco, Salvatierra y Río San Joaquín, en los cuales se permitiría el establecimiento de oficinas, vivienda, servicios, equipamiento y comercio especializado.

Como estrategias para el desarrollo urbano y en la misma línea del PGDUDF 1996, el Programa Delegacional planteaba la densificación en las zonas habitacionales de baja densidad, la reutilización de los inmuebles y predios baldíos o subutilizados, y el aprovechamiento de las redes de los servicios urbanos; así como el freno a la expulsión de población, a través de la inyección de inversión pública y privada, tanto para el apoyo a proyectos de vivienda como para la generación de actividades terciarias; y la reutilización de antiguas viviendas, integrándolas al mercado inmobiliario.

En materia de estructura urbana el Programa Delegacional de Cuauhtémoc 1997 (GDF, 1987^b), hacía referencia al Centro Histórico como centro urbano. El Programa Parcial de Cuauhtémoc, 1987, planeaba la consolidación a futuro del Subcentro Urbano Chabacano. Sin embargo, para 1997, el Programa Delegacional de Cuauhtémoc establecía que éste no había logrado consolidarse como subcentro.

A diferencia de los programas anteriores, éste establecía una jerarquía para los corredores urbanos de la delegación a partir de las características de cada corredor: función dentro de la estructura vial, número de carriles, intensidad de los usos comerciales y su importancia dentro de la ciudad: establecía dos tipos de corredores: los *metropolitanos* y los *de alta intensidad a nivel delegacional*.

Los Corredores Metropolitanos eran definidos como ejes donde predominaba la mezcla de usos de suelo y equipamiento a nivel regional; en esta categoría se encuentran **Paseo de la Reforma**, Viaducto Miguel Alemán, y Circuito Interior en los tramos de Melchor Ocampo – Instituto Técnico Industrial – Río Consulado, Calzada de Tlalpan, Avenida Insurgentes, Avenida Cuauhtémoc y Eje Central.

Los Corredores de Alta Intensidad a nivel delegacional comprendían lotes con frente a vías primarias y secundarias en donde predominaba el uso de suelo mixto, por ejemplo: Eje 1 y 2 Norte, Eje 2 y 3 Sur, Eje 2 y 3 Poniente, Eje 1 Oriente, Doctor Vertíz, Nuevo León, José María Izazaga y Fray Servando Teresa de Mier.

El Programa Delegacional de Cuauhtémoc, además de establecer los objetivos antes mencionados, enfatizaba en el fomento de las políticas de revitalización del Centro Histórico y la zona sur de la Alameda, y hacia énfasis en el fortalecimiento del Paseo de la Reforma como corredor financiero, comercial y de servicios.

Para ello, proponía convertir el Paseo de la Reforma en una zona de incentivos y fomento, a lo que se sumaban políticas que ayudarían a fortalecer como corredor al Paseo de la Reforma, tales como: la consolidación de corredores comerciales y de servicios con vivienda plurifamiliar; la creación de proyectos de inversión para regenerar las zonas decadentes, relacionados con uso de suelo, incentivos para fusión de lotes, vialidad y transporte, imagen urbana y zonas peatonales; redensificación de los lotes con frente a las vías primarias, secundarias y áreas verdes; prever soluciones oportunas en materia de vialidad y transporte, considerando el impacto negativo

generado por los corredores comerciales, así como la promoción del uso del sistema de transferencia de potencialidad del Centro Histórico.

Ambos programas establecían como objetivos particulares de desarrollo urbano para el 2010: la densificación de zonas habitacionales de baja intensidad; la reutilización de los inmuebles y predios baldíos o subutilizados; el aprovechamiento de las redes de servicios urbanos, así como el fomento de la inversión pública y privada para el apoyo de la vivienda y la generación de actividades terciarias, y la reutilización de antiguas viviendas y su integración al mercado inmobiliario.

De lo anterior se puede concluir que los instrumentos planteados en los programas de desarrollo urbano de las dos delegaciones donde se despliega el Paseo de la Reforma, permitían que los programas de trabajo del Gobierno del Distrito Federal fueran encaminados al rescate integral y la promoción de la reconstrucción del corredor al ofrecer condiciones favorables a la inversión privada.

De la anterior revisión detallada de los planes del desarrollo urbano del Distrito Federal y los delegacionales podemos extraer como conclusiones: a) los planificadores detectan tempranamente el proceso de formación de los corredores urbanos terciarios en curso, el cual impulsan en sus propuestas, acentuando su densificación, así como el carácter de uso mixto de los inmuebles; b) se integran instrumentos públicos como la transferencia de potencialidades, los incentivos fiscales, los polígonos de actuación, etc., que facilitan y promueven la acción del capital inmobiliario en estos corredores; c) mantienen la visión de la estructuración urbana a partir de centros y subcentros, cambiantes en los diferentes planes, que sin embargo no se consolidan ni espontáneamente, ni con los apoyos estatales; y d), son las acciones concretas del capital constructor e inmobiliario, selectivas en función de la especulación con el suelo y la rentabilidad de la inversión, las que determinan la evolución de la estructura urbana, con los planes y políticas cuando les son funcionales o a pesar de ellos.

Paseo de la Reforma y los gobiernos elegidos

En 1998, durante la administración del Ing. Cuauhtémoc Cárdenas, luego de la ratificación de la vigencia del PGDUDF 1996, se creó el Fideicomiso Paseo de la Reforma, constituido por instancias del Gobierno del Distrito Federal y la iniciativa privada. Su principal objetivo consistía en mejorar la imagen del corredor e incentivar las inversiones mediante la elaboración de un Plan Maestro que contenía cinco ejes principales: seguridad, transporte y vialidad, rescate de la imagen urbana y del patrimonio arquitectónico y monumental, y mejoramiento de los servicios públicos y urbanos. Así mismo, se diseñaba un sistema de incentivos fiscales para atraer inversiones nacionales y extranjeras al corredor (Reforma, 2000).

Las propuestas hechas en el período anterior para Reforma, se modificarían y ampliarían durante la gestión de AMLO con la liquidación del Fideicomiso Paseo de la Reforma en 2002 y la formulación de nuevos programas. Durante su Gobierno, el rescate del Paseo de la Reforma, como corredor de inversión y desarrollo, se convirtió en uno de sus programas prioritarios.

A partir del 9 de mayo de 2001, entraron en vigor una serie de estímulos fiscales locales: estímulos de hasta un 100% en impuesto predial, sobre nóminas y por adquisición de inmuebles; en derechos de licencias de construcción, licencias de subdivisión, conexión y usos de redes de agua y drenaje y productos y aprovechamientos: certificados de zonificación, alineación e impacto ambiental.

El mes siguiente, el 22 de febrero de 2001, el Gobierno del Distrito Federal llevó a cabo la instalación del Consejo Promotor de Proyectos Específicos para el Desarrollo del Distrito Federal con el objetivo de identificar y ejecutar proyectos de inversión con la participación del sector público, privado y financiero. Dicho consejo se creó como instancia operativa y de consulta del jefe de gobierno y aportaría su opinión sobre políticas de desarrollo económico. El Consejo lo

integraban el Jefe de Gobierno, los Secretarios de Desarrollo Económico, de Finanzas y de Turismo y 18 personalidades del ámbito económico y financiero, entre los que destacaban: Carlos Slim, (Grupo Carso); Alfredo Achor, (Director de Comex); Manuel Arango (Cifra Walmart); Alberto Baillares (Grupo Bal); Roberto Hernández (Director General de Banamex), entre otros. (Reforma, 2001)

Dentro de los cinco proyectos específicos de desarrollo económico del Distrito Federal, que impulsarían dichos consejeros se encontraba el rescate del Corredor Turístico y de Servicios Integrales Reforma-Alameda-Centro Histórico. Para ello, era necesario proponer y promover inversiones en servicios financieros, turísticos, comerciales y culturales.

Ese mismo año, el Gobierno del Distrito Federal firmó un convenio con la Universidad Nacional Autónoma de México para la elaboración del Plan Maestro del Corredor Turístico, en el cual se plantearían las acciones integrales relacionadas con obra, infraestructura, servicios urbanos y seguridad pública que coadyuvarían al rescate del Paseo de la Reforma. (Ver capítulo anterior). Así mismo, se impulsaron actividades culturales y de recreación. Las acciones anteriores y la promoción de la inversión privada en los corredores a través del *Programa de Incentivos Fiscales* permitieron que se iniciaran los primeros proyectos de construcción nueva y ampliación de inmuebles sobre el Paseo de la Reforma. A finales del 2001 se dio inicio a las obras sobre el corredor, trabajos que concluirían con la IV etapa, durante el primer semestre del 2005.

A partir del 2001, la inversión, tanto gubernamental como privada, se había concentrado sobre todo en la zona central de la ciudad y en los corredores urbanos; para ello, las leyes y la normatividad se dirigieron hacia el desarrollo de los corredores urbanos terciarios y especialmente hacia el Paseo de la Reforma.

En el *Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2003*²⁰ aún vigente, se mantuvo el planteamiento del rescate de la centralidad a través de la implantación de programas de re-densificación y reciclamiento urbano para consolidar el uso habitacional en las delegaciones centrales, institucionalizando al Bando 2. Aunque en dicho programa se sigue utilizando el concepto de los contornos urbanos, centros y subcentros urbanos para referirse al ordenamiento territorial, se ratifica el fortalecimiento de la estructuración de una trama de corredores urbanos, predominantemente terciarios.

Sin embargo, a diferencia de los programas anteriores, el de 2003 hace énfasis en el análisis y desarrollo de los corredores urbanos terciarios y establece que el sector terciario, las redes de flujos, los corredores, los nodos e hitos **han desfigurado** los antiguos centros, subcentros y estructuras urbanas, debido a que los corredores urbanos se han convertido aceleradamente en desarrollos terciarios y en algunos casos en conectores entre ámbitos terciarios a nivel metropolitano, y han perdido su función de franjas concentradoras de servicios y vivienda, apoyados por el sistema de transporte público (GDF, 2003^a: 32). Estos planteamientos los retoma el PGDUDF 2003 de los trabajos realizados por el Fideicomiso de Estudios Estratégicos sobre la Ciudad de México durante el gobierno anterior (Fideicomiso, 2000^a) y la versión inicial de la revisión del PGDUDF (Fideicomiso y SEDUVI, 2000). No obstante, plantea reestructurar el esquema de planeación con base en centros, subcentros y corredores urbanos.

El Programa considera 14 nodos urbanos, en el Distrito Federal, y 116 corredores urbanos, diferenciados entre corredores metropolitanos (16), de alta densidad (58) y de baja densidad (42), entre ellos se encuentra el corredor Paseo de la Reforma. (GDF, 2003^a: 32).

²⁰ La aprobación de este programa tuvo que esperar a que el PRD y el Jefe de Gobierno obtuvieran la mayoría absoluta en la ALDF, pues la versión inicial presentada en el 2001 fue devuelta por el órgano legislativo con mayoría PRI-PAN debido, precisamente, a la oposición al Bando 2 y a los proyectos viales que incluía.

Específicamente, el programa se refiere al fomento e impulso, de manera prioritaria, de los corredores integrales de servicios: Reforma-Centro, Fuente de Petróleos-Reforma-Centro Histórico y Catedral-Basílica de Guadalupe.

Para el desarrollo de dichos corredores, se plantea promover, normar y regular proyectos específicos que integren el desarrollo de nodos comerciales, mixtos o de servicios y estimulen el uso habitacional mediante la inversión tanto gubernamental como privada. Así mismo, se resalta la necesidad de impulsar un programa de desarrollo de nodos comerciales, mixtos o de servicios con participación privada, principalmente sobre corredores de baja intensidad.

Tanto el *Programa Delegacional de Miguel Hidalgo 2008*, como el de la Delegación Cuauhtémoc, aprobados por la ALDF en la gestión de Marcelo Ebrard Casaubon, retoman los planteamientos del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2003. El primero designa a Tacuba y Tacubaya como centros urbanos y a Bosques de las Lomas, Bosque de Duraznos, Ciruelos, Cuatro Caminos y Plaza Galerías como subcentros urbanos; igualmente pretende impulsar a la colonia Lomas de Sotelo y a la Colonia Periodistas como dos nuevos subcentros. Hace referencia a la consolidación de corredores urbanos de alta y baja intensidad; no obstante, no integra al Paseo de la Reforma dentro de ninguna categoría. En este programa, el Paseo de la Reforma se proyecta como un “centro” económico financiero, comercial, de servicios, habitacional, turístico, cultural y artístico de primer orden, a consolidar (GDF, 2008^a).

En el *Programa Delegacional de Cuauhtémoc 2008*, el desarrollo de la estructura urbana de la Delegación también está determinado por el fomento de ocho subcentros urbanos. Sin embargo, en materia de estructura urbana, plantea como objetivos primordiales:

Continuar con el mejoramiento del Paseo de la Reforma, como principal corredor de la ciudad de México.

Fortalecer los corredores urbanos sobre las vías principales para el desarrollo de las actividades comerciales, para ello propone desalentar el aumento de alturas en los edificios al interior de las colonias y promueve el incremento en aquellos predios con frente a vías principales. Así como el impulso del sistema de transferencia de potencialidades en las vialidades primarias. (GDF, 2008^b: 50).

El Programa propone la consolidación de 43 corredores existentes en la delegación, entre los que destaca: Av. Paseo de la Reforma –Calzada de los Misterios – Calzada de Guadalupe.

A partir de AMLO, los gobiernos del Distrito Federal asumen plenamente la política de promoción y apoyo al desarrollo de los corredores terciarios, aunque mantengan el discurso de la consolidación de centros y subcentros urbanos.

La aplicación del Programa General de Desarrollo Urbano, de los Programas Delegacionales y el impulso de los programas dirigidos a recuperar el Paseo de la Reforma, han sido factores determinantes de su transformación, al servir de marco normativo, instrumento de promoción, y apoyo fiscal y administrativo de la inversión del capital inmobiliario, y aportar el mejoramiento de la infraestructura y la imagen urbana.

A partir de 2000 y hasta la fecha, a lo largo del corredor se han desarrollado continuamente políticas y proyectos dirigidos a la construcción, remodelación o rehabilitación de inmuebles, generando una transformación vertiginosa. La crisis económica y financiera que se vivió a nivel mundial en 2009, impactó en el ritmo de construcción de algunos de estos proyectos. No obstante, dicho corredor sigue transformándose. Día a día un nuevo edificio se erige, nuevos proyectos de vialidades y programas de transporte, culturales y recreativos se implementan; todas estas son acciones que en otros corredores o zonas de la ciudad difícilmente se desarrollarían con el mismo interés y continuidad.

El Bando 2 y su impacto sobre Paseo de la Reforma

El Bando 2, emitido el 7 de diciembre de 2000, a dos días de haber tomado posesión Andrés Manuel López Obrador como Jefe de Gobierno del Distrito Federal, destaca como una de las políticas y programas planteados por el gobierno del Distrito Federal con impacto sobre la reconstrucción del Paseo de la Reforma. Este bando se aprobó con el objetivo de reorientar el crecimiento de la ciudad, hacia el repoblamiento de las cuatro delegaciones centrales –Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza– aprovechando la infraestructura y los servicios existentes en ellas, y así recuperar la centralidad. El bando restringía la construcción de “unidades habitacionales” y “desarrollos comerciales” en Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tlahúac, Tlalpán y Xochimilco.

Las delegaciones restantes: Azcapotzalco, Gustavo A. Madero e Iztacalco no se integraron dentro de esta política. El bando 2 buscaba reorientar el desarrollo inmobiliario hacia la zona central de la ciudad, con lo cual se pensaba que se protegería el suelo de conservación (Tamayo, 2007).

Su aplicación, que desató una intensa polémica pública sobre su eficacia y sus efectos, tuvo como uno de sus principales impactos la creación jurídica de un área de monopolio para la inversión inmobiliaria, generando rentas monopólicas del suelo de carácter extraordinario, y elevando muy significativamente los precios del suelo y las construcciones en las cuatro delegaciones, incluidas las áreas donde se desarrolla el Paseo de la Reforma (ver Pradilla y Pino, 2004; Pradilla, 2005^a).

Esta elevación de los precios del suelo fue, sin duda, uno de los factores que impulsó la inversión inmobiliaria al hacer más rentable la introducción de terrenos al mercado y justificar la demolición de inmuebles antiguos, inducir el incremento

de los índices de construcción, y elitizar la zona al impactar sobre los precios de venta de los productos inmobiliarios y sobre el imaginario colectivo.

El repoblamiento de las delegaciones del centro de la ciudad necesariamente se dio en forma vertical, para lo cual se inició el proceso de reciclamiento de inmuebles desocupados, abandonados o deteriorados o en su defecto la demolición de inmuebles obsoletos, para construir altas y modernas edificaciones, como en el caso particular del Paseo de la Reforma. A partir de la emisión de dicho bando y con la aprobación en 2001 de los estímulos fiscales, se generó en las delegaciones centrales y específicamente sobre el corredor, una intensiva producción de vivienda privada para sectores de altos ingresos que acentuó el incremento del precio del suelo.

La aplicación del Bando 2 duró hasta 2007, en la administración de Marcelo Ebrard, cuando con la implantación del denominado Nuevo Orden Urbano, se anunció su fin, y con ello se hizo nuevamente posible construir unidades habitacionales en las 16 delegaciones, partiendo de los lineamientos que se marcarían en los respectivos programas de desarrollo delegacional.

Los proyectos de vialidad y transporte colectivo

Los programas y proyectos generados durante la administración de AMLO abrieron la puerta a la formulación de nuevos programas para el corredor Reforma, algunos de los cuales se quedaron en proyectos y otros se han venido realizando a lo largo del tiempo. En 2005, a raíz de la construcción del Metrobus en Insurgentes, se proyectó una línea de Metrobús en el Paseo de la Reforma, con la finalidad de comunicar mediante un transporte público eficiente a Santa Fe con el corredor Reforma, hasta la zona de la Basílica de Guadalupe, la cual no se concretó, en parte por la oposición de los vecinos y por la inviabilidad del proyecto en la zona planteada.

En 2008, el Gobierno del Distrito Federal, retomando el objetivo de comunicar al Desarrollo Santa Fe con el Paseo de la Reforma y solucionar los problemas de tráfico vehicular generados por la saturación vial en la zona de Santa Fe, anunció la construcción de una vía subterránea denominada Supervía Túnel Reforma, la cual se proyectaría desde el poniente hasta la Avenida Insurgentes, sería construida con capital privado y concesionada a este para su operación mediante el cobro al usuario; el Gobierno contribuiría con los derechos de vía y recibiría parte de las ganancias por el cobro del peaje por el uso de la vialidad (El Universal, 2008 y La Crónica, 2008). Este proyecto tampoco se ha realizado debido a la ausencia de capitales privados interesados en invertir en él.

Luego de un trienio de suspensión de la construcción de la megaobra del segundo piso en Periférico, iniciado por el gobierno de AMLO, Marcelo Ebrard decidió continuarlo y ampliarlo al nor-orienté hasta enlazar con el construido por el Gobierno del Estado de México sobre la prolongación de dicha vialidad, y al sur hasta el Viaducto Tlalpan y el Eje Troncal Metropolitano (Muyeguarda). El nuevo tramo, construido por el capital privado, concesionado y de peaje, ya en ejecución, impactará la relación de Paseo de la Reforma con el sur poniente de altos ingresos, con los municipios conurbados y Querétaro, incrementará su “conectividad” por automóvil particular y modificará la movilidad en toda el área.

En el 2007, la Secretaría de Medio Ambiente a través del Programa Muévete en Bici, puso en marcha los paseos dominicales sobre el corredor, en una ruta de 10 Km., exclusiva para ciclistas, peatones y patinadores, que abarca desde la Puerta de los Leones en Chapultepec hasta el Zócalo; actualmente, el recorrido va hasta la Villa de Guadalupe. Conjuntamente con el diseño de estos paseos, la Secretaría de Turismo ha generado programas culturales y recreativos a lo largo del corredor: exposiciones artísticas y culturales, conciertos, exhibiciones, entre otros.

En 2009, se sustituyeron los microbuses que proporcionaban servicio a lo largo del corredor por autobuses de alta tecnología.

El último proyecto que actualmente se construye en el Paseo de la Reforma, y que ahora tiene como objetivo fomentar el “uso de la bicicleta para reducir el uso del automóvil” es la construcción de la ciclovía que correrá sobre la lateral del corredor desde la calle de Lieja hasta la calle de Milán.

El impulso de los Corredores de Integración y Desarrollo

El 8 de enero de 2008, el Gobierno del Distrito Federal, siguiendo la misma línea de política urbana aplicada en el Corredor Paseo de la Reforma, y debido a su éxito, publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el acuerdo mediante el cual se establece el impulso de siete *corredores de integración y desarrollo*: Paseo de la Reforma (comercial y de servicios), Eje Central (comercial y de servicios), Calzada de Tlalpan (servicios especializados), Eje 4 Sur (movilidad, vivienda y servicios), Circuito Interior (movilidad, vivienda y servicios), Calzada de los Misterios y de Guadalupe (patrimonial y turístico).



Este proyecto denominado *Hacia un nuevo orden urbano*, pretende orientar el desarrollo hacia zonas con potencial de inversión de capital. Para ello, el Gobierno del Distrito Federal, aprovecharía la infraestructura y la “vocación natural” de cada zona y promovería su potencial de desarrollo, proporcionando facilidades y beneficios fiscales e impulsando la inversión pública y privada para reorientar el ordenamiento territorial y frenar la expansión de la mancha urbana. Se asume así a los corredores urbanos terciarios como elementos estructuradores de la metrópoli y, sobre todo, como ejes de su desarrollo. Aún es muy pronto para evaluar su eficacia y sus resultados sobre la estructura urbana y sobre el Paseo de la Reforma en particular.

El corredor urbano Paseo de la Reforma tiene, nuevamente, un papel importante en las políticas estatales a partir del sismo de 1985. Su inclusión en la planeación urbana como un eje de desarrollo económico y urbano, pero sobre todo la formulación de políticas de estímulo como la *Transferencia de potencialidad*, y el otorgamiento de incentivos fiscales y administrativos, y el Bando 2 que crea una situación de exclusividad en la construcción de vivienda en la zona donde se ubica, promueven la inversión del capital inmobiliario a lo largo de Reforma.

La aplicación de las políticas neoliberales, en particular la entrada en vigor del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (1994), aportó la demanda de nuevos espacios construidos para hotelería y oficinas corporativas que se dirigió hacia Santa Fe y el Corredor Reforma. Sin embargo, las crisis de 1995, 2001 y 2008 han sido factores de freno coyuntural de la modernización neoliberal del corredor urbano.

La lógica del capital inmobiliario-financiero nacional y trasnacional vinculado al proceso de reconstrucción del corredor Reforma, tiene dos vertientes: a) reciclar el suelo urbano dejado ocioso por la destrucción del sismo, así como el de soporte de los inmuebles deteriorados y obsoletos, cuyo valor de uso y de cambio ya se ha recuperado en el tiempo, e insertarlos nuevamente en el mercado luego de un alza significativa de sus rentas del suelo; y b) abrir un nuevo campo de acumulación de

capital, aprovechando la demanda de área construida proveniente de las necesidades de gestión de las grandes empresas nacionales y extranjeras, del alojamiento de los viajeros de élite y para vivienda por parte de sectores de altos ingresos ante la recuperación del prestigio habitacional de que gozó en el Porfiriato, y que perdió luego, como zona urbana para la élite.

La articulación de ambos objetivos exigía el uso intensivo de los terrenos para reducir el impacto de los altos precios del suelo sobre los del producto y aumentar la rentabilidad, mediante la verticalización, y la fijación de altos precios del producto en una moneda más estable que la mexicana: el dólar estadounidense que hoy rige los precios en el corredor.

Los gobiernos locales durante la última década, han actuado diligentemente para apoyar estos objetivos a través de sus políticas y acciones, anudando fuertemente la relación tripartita entre capital, capital inmobiliario-financiero y Estado que caracteriza la base actual de la acumulación de capital en su expresión en el territorio urbano, donde el estado cumple el papel de *facilitador* activo e insustituible de la acción de los otros dos socios.

Durante la década pasada, el Gobierno del Distrito Federal ha impulsado y apoyado la consolidación del gran proyecto inmobiliario de Santa Fe iniciado por el gobierno de Salinas-Camacho, y la reconstrucción y conversión del Paseo de la Reforma en un eje de implantación del gran capital financiero, hotelero e inmobiliario, lo que se ha traducido en la construcción de elevadas torres de acero, aluminio y vidrio para oficinas corporativas, hoteles de gran turismo, centros comerciales, y departamentos para visitantes frecuentes y sectores de altos ingresos, promovidos, construidos y manejados por el capital inmobiliario – financiero nacional y trasnacional.

A pesar de su discurso *de izquierda*, el Gobierno del Distrito Federal se ha movido en este aspecto, a partir de otros supuestos - soportes ideológicos. Ante la pérdida de dinamismo económico y la desindustrialización de la ciudad, que la hace perder su motor dinámico en la producción de valor y la generación de empleo, cifra sus esperanzas en la consolidación de su “vocación terciaria”, y la generación de empleo –transitorio, de baja calificación, sin seguridad social y poco salario–, del sector de la construcción. Al mismo tiempo, opta en la práctica por la ideología de la modernización neoliberal, para la cual la ciudad de México debe posicionarse como “una ciudad de clase mundial”, compitiendo con las demás “ciudades globales” mediante su especialización terciaria, la creación de ámbitos contruidos para la implantación de las grandes empresas globales (Parnreiter, 2011), y la “creación de íconos urbanos representativos”, razón por la cual apoyó la frustrada construcción de la Torre Bicentenario en la prolongación de Reforma sobre el Parque de Chapultepec, al poniente de Periférico Sur.

En el ámbito de la legitimación y la popularidad político-electoral, los dos gobiernos han cifrado sus esperanzas futuras en la visibilidad pública de las grandes obras de *modernización y desarrollo* urbano, y en la “neutralidad” que les otorgaría ante sectores de capas medias, el apoyo objetivo dado por sus políticas a sectores del capital como el inmobiliario-financiero, el constructor y el automotriz.

2. La intervención del capital inmobiliario en el desarrollo del Corredor Terciario Paseo de la Reforma

El capital inmobiliario, fuertemente ligado al financiero o parte de él, ha encontrado en Reforma, un ámbito territorial adecuado para su reproducción: los sismos de 1985 habían destruido o deteriorado numerosos inmuebles y dejado ociosos sus terrenos, sobre un corredor céntrico muy bien localizado en la estructura metropolitana sobre la amplia faja territorial Centro Histórico – Reforma – Chapultepec – Polanco – Lomas / Palmas - Santa Fe - ciudad de Toluca, y por ello, dotado de significativas rentas del suelo de localización y de monopolio,

incrementadas por el Bando 2 implantado por el gobierno de Andrés Manuel López Obrador (Pradilla, 2005^a). La construcción de inmuebles nuevos sobre estos terrenos permitiría recuperar e incrementar estas rentas, en beneficio de los constructores.

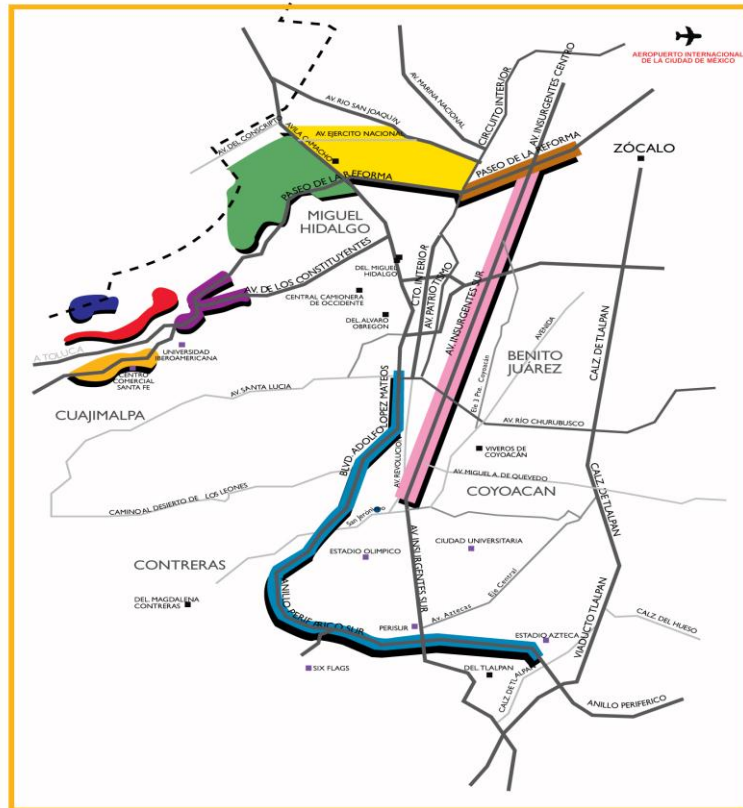
Por otra parte, muchos de los inmuebles construidos sobre Reforma a mediados del siglo XX, y en particular las grandes salas de cine convertidas en obsoletas por los nuevos multicinemas, habían cumplido con creces su ciclo económico y se había recuperado el capital invertido en ellos, lo que justificaba su demolición, su nueva construcción con usos diferentes más rentables, mucha mayor altura e intensidad de ocupación del suelo, tecnología moderna, y con ello, la realización de nuevos ciclos de valorización del capital inmobiliario - financiero.

La recuperación del Paseo de la Reforma por el capital ha traído consigo notorios cambios en el uso del suelo, mayor intensidad de ocupación de los terrenos mediante la altura, y el aumento de sus precios, generado una importante revalorización del territorio y el incremento de la dinámica concentradora de las actividades comerciales y de servicios, antes dispersa y difusa sobre un área extensa y ahora ordenada a lo largo del eje de flujos vehiculares que organiza al corredor.

Según la información de Colliers International México, empresa inmobiliaria de nivel internacional, a partir del 2004 el Paseo de la Reforma empezó a ocupar un lugar importante entre los nueve corredores de mayor inversión en la Ciudad de México que la empresa considera en sus análisis del comportamiento del mercado inmobiliario: Bosques de las Lomas, Insurgentes, Interlomas, Lomas de las Palmas, Periférico Sur, Paseo de la Reforma y Santa Fe. (Ver Gráfico 12)

Gráfico 12

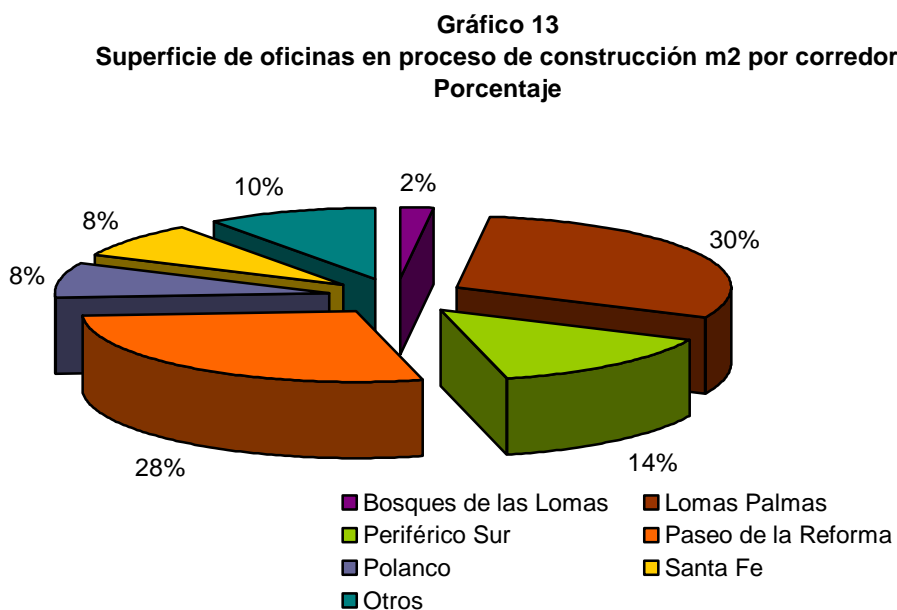
Corredores - Mercados de oficinas
Ciudad de México



- | | |
|---|---|
| ■ Interlomas | ■ Polanco |
| ■ Bosques de las Lomas | ■ Reforma |
| ■ Santa Fe | ■ Insurgentes |
| ■ Lomas Palmas | ■ Periférico Sur |
| ■ Lomas Altas | |

Durante 2004 el corredor Lomas - Palmas, una pequeña parte del cual está incluida en la delimitación definida para nuestra área de estudio, estaba catalogado, según Colliers, como el corredor mas activo de la ciudad de México, ya que registraba el mayor número de edificios en proceso de construcción, entre ellos Torre Esmeralda III y Reforma 115. En el Paseo de la Reforma se iniciaba la construcción de nuevos desarrollos mixtos, tales como Banco HSBC y Reforma 222. Por su parte, Santa Fe registraba sólo el 8% de las oficinas en proceso de construcción; sin embargo, contaba con la tasa de disponibilidad de espacios de

oficina más alta de la ciudad, debido a la gran oferta de inmuebles de oficinas construidas en años anteriores. (Ver Gráfico 13)



Fuente: Colliers International, 2005, Reporte del Mercado Inmobiliario, México, DF, México.

Los corredores Lomas / Palmas y Reforma, durante 2005, registraron un total de operaciones por 61,000 m² y 58,700 m² respectivamente, respondiendo a la demanda de empresas internacionales como Metlife que adquirió 18,550 m² en Torre Esmeralda III y HSBC con la construcción de su inmueble sobre Paseo de la Reforma. (Colliers, 2005).

Durante el primer trimestre de 2005, Gicsa Inmobiliaria anunciaba la construcción de nuevos proyectos de oficinas, entre ellos el Capital Reforma, el cual se construiría en Av. Paseo de la Reforma esquina con calle Niza, y el edificio Corporativo Reforma 243. Cuatro años después, según Colliers, el Corredor Reforma registraba la mayor superficie de proyectos en construcción con mas de 333 mil m², seguido por los corredores Santa Fe y Polanco. (Colliers, 2008).

Al mes de noviembre de 2010, sobre el Paseo de la Reforma se registraban 25 acciones inmobiliarias, seis de ellas recientemente concluidas, 13 proyectos en construcción, tres propuestas y los restantes respondían a remodelaciones realizadas en inmuebles construidos con anterioridad.

Durante 2010 se dio a conocer la construcción sobre esta avenida de la Torre R432, un nuevo proyecto de usos mixtos. Así mismo, se retomaron los proyectos de construcción de las Torres Santander, Puerta Reforma, y Diana, las cuales disminuyeron su ritmo de construcción, y en algunos casos se detuvieron debido a la crisis económica y financiera sufrida a nivel mundial durante el 2008 y 2009.

La ampliación de la oferta inmobiliaria habitacional, turística y de oficinas, inició básicamente a partir de 2006, cuando se inauguraron los primeros proyectos inmobiliarios sobre el Paseo de la Reforma. Las facilidades otorgadas a los inversionistas por el gobierno del Distrito Federal para la construcción de nuevos inmuebles y por ende para la reconstrucción de la zona, fomentaron la participación del sector privado.

En los últimos cinco años, Reforma se ha convertido en uno de los principales focos de atracción de capital nacional y extranjero. A lo largo de dicho corredor encontramos una importante concentración de corporativos, instituciones de seguros, compañías financieras, inmobiliarias, servicios contables, legales y profesionales, oficinas gubernamentales, embajadas, museos, así como de comercios y servicios en general.

La presencia del capital extranjero

Las inversiones realizadas en el corredor son en su mayoría transnacionales, o en asociación con capitales nacionales y en menor proporción gubernamentales. Las nuevas edificaciones generan importantes dinámicas de relocalización de flujos de

capital, de personas y automotores, y por tanto nuevas demandas de infraestructura y servicios que no han sido incluidas ni en los proyectos privados, ni en las acciones públicas.

¿Quién ha invertido en el Paseo de la Reforma?: A pesar de las serias dificultades encontradas para acceder a una información considerada privada e impublicable, sobre todo en lo cuantitativo, por quienes la controlan, podemos afirmar que el capital trasnacional está presente como inversionista y/o usuario. Compañías financieras y bancarias como la Bolsa de Valores y la banca HSBC han escogido el corredor Reforma como sede de sus oficinas. La compañía de seguros MAPFRE –Mutual de la Agrupación de Propietarios de Fincas Rusticas de España–, la Aseguradora New York Life, el Banco Santander y el BBVA Bancomer se localizaran en Reforma. Todas ellas son empresas trasnacionales.

Destaca la presencia, sobre el corredor, de nuevas inversiones de capital hotelero, tales como: St. Regis Residences México City, Park Hyatt, Hotel Embassy Suites (Hilton), Hotel Marriot y el City Express Reforma.

Por su parte, el capital inmobiliario invierte en proyectos mixtos y en corporativos de oficinas. De 2008 a la fecha, se han inaugurado tres inmuebles con uso mixto: Reforma 222, St. Regis Residences México City, Plaza Residences México City y el anexo de las oficinas de la Torre Mayor. Existen alrededor de 12 proyectos de lujo con uso habitacional, de oficinas o con usos mixtos, destinados a construirse sobre el Paseo. En estos proyectos inmobiliarios se fusionan capitales nacionales y extranjeros provenientes de empresas constructoras, inversionistas individuales o fondos de inversión.

El Estado mexicano también ha invertido su capital, aportado por todos los contribuyentes, en la construcción de edificios de oficinas sobre el corredor; destaca la construcción casi concluida, del Senado de la República.

La ubicación estratégica del Paseo de la Reforma al interior de la estructura urbana, la infraestructura urbana construida por el Gobierno del Distrito Federal, y los incentivos fiscales y facilidades administrativas dirigidos a los inversionistas implantados en la zona, han impulsado la construcción de proyectos inmobiliarios de gran envergadura, en los cuales se instalan y/o se instalarán oficinas de reconocidos corporativos o empresas de carácter internacional o nacional, los cuales buscan que los proyectos inmobiliarios ofrecidos, brinden servicios de calidad, alta tecnología y una buena imagen corporativa.

La zona de Polanco, área tradicional de implantación residencial unifamiliar de sectores de altos ingresos colindante con Chapultepec y en su cara poniente integrante del corredor terciario actual, construida en los años treinta y cuyo cambio funcional hacia usos de hotelería, comercio de lujo, oficinas y vivienda multifamiliar inició en los años setenta, ha sido influenciada desde los años noventa por el proceso de transformación de Reforma e integrada a éste. En la actualidad, se desarrolla un conflicto entre sus habitantes, que tratan de frenar la inversión inmobiliaria y comercial en la zona, y los capitales inmobiliarios y el gobierno del Distrito Federal que buscan ampliar los ámbitos de inversión en la zona.

Igualmente, el Gobierno del Distrito Federal, aprovechando el aniversario de la Revolución y la cercanía con el Paseo de la Reforma, trata de atraer inversiones a través de la construcción de desarrollos inmobiliarios y de oficinas en las inmediaciones del Monumento a la Revolución.

Disponibilidad de áreas construidas y evolución de los precios

Según Colliers Internacional, el mercado de oficinas se clasifica de menor a mayor calidad, mediante las siguientes clasificaciones: A+, A, B y C, siendo la clase A+, la mejor posicionada. Esta clasificación obedece a varios criterios: ubicación y accesos, edad del edificio, altura, elevadores, equipamiento de seguridad, aire acondicionado, instalación eléctrica y sanitaria, amenidades del inmueble,

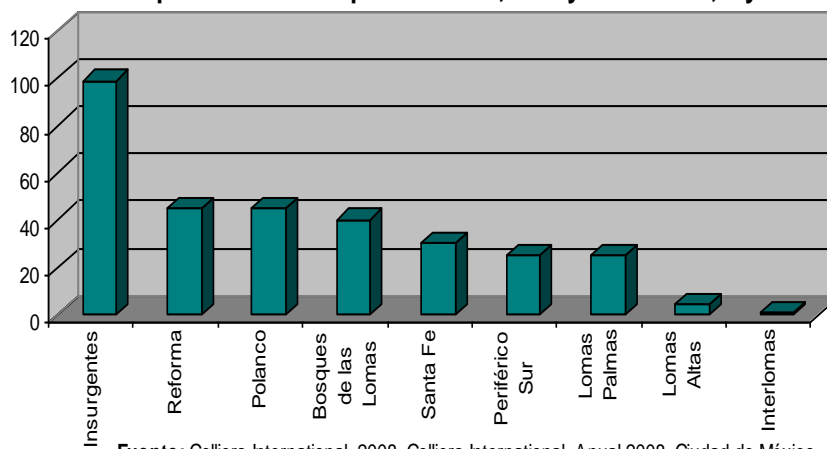
facilidades para personas con capacidades diferentes, tipos de redes de comunicación. (Colliers, 2007).

Si a ello le sumamos que la tendencia mundial indica que las nuevas tecnologías apuntan hacia la creación de proyectos mas amigables con el medio ambiente, y que garanticen el uso adecuado de los recursos, generando un impacto positivo en el mismo, los edificios certificados internacionalmente como Leadership in Energy and Environmental Design –LEED–, los cuales garantizan ahorro de agua, electricidad y lugares de estacionamiento, proporcionan un plus a los proyecto inmobiliarios, eleva su categoría y por ende el precio de compra o renta.

Según los datos proporcionados por Colliers al cierre de 2008, los corredores que registraron mayor disponibilidad en términos de metros cuadrados en la clase A+, A y B, fueron: Insurgentes, Paseo de la Reforma y Polanco. (Ver gráfico 14). Así mismo, los corredores con mayor demanda para oficinas clase A+ y A, fueron Santa Fe, Insurgentes y Reforma. Esta situación, por lo menos en Paseo de la Reforma, se mantendrá durante los próximos años, ya que existe un gran número de proyectos de modernas oficinas, catalogadas como categoría A+, que se encuentran en proceso de construcción.

Gráfico 14

Disponibilidad 2008 por corredor, incluye clases A+, A y B



Fuente: Colliers International, 2008, Colliers International, Anual 2008, Ciudad de México.

La renovación del corredor Paseo de la Reforma, y las características de los proyectos inmobiliarios de la zona, elevaron el precio de renta y venta de los inmuebles disponibles. El precio en renta máximo, promedio en Paseo de la Reforma durante el 2004, para la clase A+, se registraba en \$28 dólares el metro cuadrado; para el 2008 se ubicó en \$35 dólares, registrando un incremento en promedio de \$7 dólares, mostrando una tendencia al alza en los precios.

Durante cuatro años, el Paseo de la Reforma y el corredor Lomas Palmas, han mantenido el precio más alto de renta para inmuebles con categoría A+. Sin embargo, este último corredor forma parte, parcialmente, de la delimitación de nuestra zona de estudio, por lo cual se considera como parte de lo que nosotros denominamos Corredor Urbano Terciario Paseo de la Reforma. Los corredores Bosques de las Lomas, Santa Fe e Insurgentes preceden en la lista, al registrar durante el 2008 un rango de precios en renta que van entre los \$30, \$28 y \$26 dólares, respectivamente, el metro cuadrado.

Cabe mencionar que dentro de los precios mínimos en renta en el período del 2004 al 2008, el Paseo de la Reforma ha registrado los precios más altos en inmuebles categoría A+, mientras que el corredor Lomas Palmas registra 2 dólares por debajo, en comparación con Reforma. Los menores precios para la misma categoría, se observan en Santa Fe. (Ver cuadro 22)

Cuadro 22
Precios del mercado de oficinas en la ciudad de México

Rango de Precios en Renta USD/m ² Máximo					Rango de Precios en Renta USD/m ² Mínimo				
Corredor		2004	2006	2008	Corredor		2004	2006	2008
Reforma	A+	\$28	\$30	\$35	Reforma	A+	\$25	\$26	\$29
	A	\$23	\$24	\$28		A	\$18	\$20	\$26
	B	\$17	\$20	\$22		B	\$13	\$12	\$18
	C	\$12	\$15			C	\$10	\$11	
Polanco	A+	\$26	\$28	ND	Polanco	A+	\$20	\$21	ND
	A	\$24	\$25	\$31		A	\$18	\$20	\$29
	B	\$22	\$21	\$26		B	\$14	\$15	\$18
	C	\$13	\$15			C	\$10	\$11	
Lomas Palmas	A+	\$26	\$30	\$35	Lomas Palmas	A+	\$24	\$25	\$27
	A	\$23	\$26	\$30		A	\$21	\$20	\$25
	B	\$20	\$22	\$24		B	\$16	\$16	\$15
	C	\$15	\$18			C	\$13	\$13	
Bosques de las Lomas	A+	\$24	\$27	\$30	Bosques de las Lomas	A+	\$21	\$21	\$25
	A	\$20	\$25	\$22		A	\$19	\$20	\$18
	B	\$18	\$20	\$20		B	\$17	\$16	\$17
Santa Fe	A+	\$24	\$27	\$28	Santa Fe	A+	\$19	\$22	\$22
	A	\$19	\$25	\$25		A	\$17	\$19	\$20
	B	\$16	\$20	\$19		B	\$13	\$13	\$19
Periférico Sur	A+	\$24	\$25	\$24	Periférico Sur	A+	\$22	\$23	\$24
	A	\$21	\$24	\$24		A	\$19	\$15	\$22
	B	\$18	\$20	\$23		B	\$15	\$15	\$20
	C	\$14	\$15			C	\$13	\$12	
Insurgentes	A+	\$22	\$24	\$26	Insurgentes	A+	\$20	\$20	\$26
	A	\$19	\$21	\$25		A	\$18	\$18	\$23
	B	\$17	\$19	\$21		B	\$12	\$13	\$14
	C	\$11	\$15			C	\$9	\$12	
Interlomas	A+	\$20	\$22	ND	Interlomas	A+	\$18	\$18	ND
	A	\$17	\$21	\$20		A	\$16	\$18	\$17
	B	\$15	\$17			B	\$14	\$15	
Lomas Altas	A+	\$25	\$27	ND	Lomas Altas	A+	\$22	\$21	ND
	A	\$21	\$24	ND		A	\$19	\$20	ND

Fuente: Elaboración propia con base en Colliers International, 2005, Reporte de Mercado Inmobiliario, México, DF.
Colliers International, 2006, Reporte Oficinas, ciudad de México, México, DF, México
Colliers International, 2008, Reporte Anual, ciudad de México, México, DF, México

Un análisis comparativo de los precios en venta y renta en el corredor, para los años 1995, 2000, 2005, 2008 muestra que el mercado de oficinas en el Paseo de

la Reforma en los últimos cinco años se ha caracterizado por un importante crecimiento en sus precios.

Durante 1995, en el mercado de oficinas en renta sobre el Paseo de la Reforma, el precio promedio por metro cuadrado era de \$125 pesos. Sin embargo, el precio por metro cuadrado más alto no se registraba sobre el Paseo de la Reforma; en otras localizaciones de la ciudad, el precio del metro cuadrado era mayor. Polanco registraba los mayores precios promedio en renta, seguido de algunos inmuebles localizados en la colonia Lomas de Chapultepec, Paseo de las Palmas y Blvd. Manuel Ávila Camacho. Igualmente, el corredor Insurgentes presentaba precios por metro cuadrado de alrededor de \$190 pesos.

Entre el Ángel de la Independencia y la escultura de la Diana, se registraron los precios más altos de la zona, correspondiendo el más alto a la renta de una casa Art Nouveau, y a edificios en muy buen estado de conservación.

Para el año 2000, los precios más altos se registraron sobre Insurgentes y Ejercito Nacional, mientras en el Paseo de la Reforma el precio mas alto era de \$222 pesos el m² y el más bajo \$118 m².

En 2005, Santa Fe presentaba los precios más altos, ofreciendo oficinas nuevas en edificios inteligentes, seguido de Polanco e Insurgentes. Mientras tanto, Reforma registraba un precio máximo de \$276 pesos el metro cuadrado y un mínimo de \$118 pesos. (Ver cuadro 23, 23.1 y 23.2)

Actualmente, el Paseo de la Reforma y el corredor Lomas Palmas mantienen los precios más altos de renta para inmuebles categoría A+, \$437 pesos el m², seguidos de Bosques de las Lomas, Santa Fe (\$350) e Insurgentes (\$325). Respecto al mercado de oficinas en venta, durante 1995, Polanco, Santa Fe e Insurgentes registraron los valores más altos, seguidos del Paseo de la Reforma.

Durante el 2000, los precios de venta en otros puntos de la ciudad, -Santa Fe e Insurgentes- habían disminuido en comparación con los años anteriores, Polanco seguía registrando la primacía en materia del precio en venta más alto. En el 2005, el valor más alto se registraba en Lomas de Chapultepec y Paseo de la Reforma. (Ver cuadro 24, 24.1 y 24.2)

En el caso de venta y renta de uso habitacional, para el periodo 1995, 2000, 2005, la oferta encontrada se localizaba en mayor medida en la zona de Lomas de Chapultepec, respondiendo a la demanda de casas y departamentos de lujo. Durante este periodo el corredor Reforma respondía en gran medida a la demanda de usos de suelo comerciales y de servicios. Es hasta finales de la década del 2000 cuando sobre el Paseo de la Reforma se inicia la construcción de viviendas dirigidas a los sectores de altos ingresos. La construcción de desarrollos de vivienda se ha hecho presente a lo largo del corredor. Actualmente se encuentran en operación tres desarrollos de usos mixtos que integran uso residencial de lujo: Reforma 222, el St. Regis Residences México City y el Plaza Residences México City; y siete más se encuentran en proceso de construcción. (Ver cuadros 25 y 26)

El precio promedio por metro cuadrado de los departamentos en venta llega a \$3,465 dólares, es decir \$45,550 pesos, que se encuentra por encima de los precios de departamentos en venta localizados en otras zonas de la ciudad. (Ver cuadro 27)

Cuadro 27
Precios de departamentos en venta
Ciudad de México

Colonia	Precio por m ²			Tamaño m ²
	Promedio	Máximo	Mínimo	
Condesa	21,884	25,573	17,101	122
Cuauhtémoc	17,964	22,577	12,593	103
Roma	17,846	22,000	12,500	103
Juárez	20,870	39,000	13,438	115
Del Valle	18,227	21,690	14,151	119
Nápoles	18,423	20,600	15,909	104
Narvarte	17,792	19,250	15,644	85
Portales	16,835	18,143	14,486	87
Polanco	29,992	37,597	22,955	201
Lomas de Chapultepec	29,413	37,679	22,935	231
Santa Fe	24,035	30,307	19,200	241
Bosques de las Lomas	22,035	30,862	15,417	338
Lomas Country Club	16,551	19,857	13,636	333
Interlomas	15,409	19,112	12,075	258

Fuente: Metros cúbicos, 2010, Las colonias más atractivas para comprar casa en 2010, 5 de enero de 2010

Por su parte, una renta mensual de departamento en el Edificio St. Regis Residences, con 127 m², una recámara, 1.5 baños y dos lugares de estacionamiento, oscila alrededor de los \$35,000 pesos, mientras que un departamento en Plaza Residences, con 100 m², 1 recámaras, 1 baño y un lugar de estacionamiento cuesta \$ 26,166 pesos mensuales.

Estos modernos proyectos de vivienda excluyen totalmente a los sectores de la población de ingresos medios y bajos, ya que a pesar de existir una amplia oferta habitacional, la cual no se presentaba desde hace mucho tiempo, sobre el corredor, la población de menores ingresos no puede acceder a ella. Así, la reconstrucción y modernización inmobiliaria de Reforma ha operado como un mecanismo de acentuación de la fragmentación social del territorio urbano y de segregación excluyente en términos de las distintas clases y estratos sociales.

En las calles traseras del corredor, estos precios cambian considerablemente, registrándose valores mucho más bajos, teniendo en cuenta que no presentan las

mismas condiciones en materia de construcción, servicios y amenidades. (Ver cuadro 28).

Cuadro 28
Precios de vivienda en venta y renta
Calles traseras al Corredor Paseo de la Reforma

Calle	Colonia	Tipo de inmueble	Precio de venta	Precio renta (mensual)	Terreno m ² (casa)	m ² construidos (depto.)
Guadalquivir 92	Cuauhtémoc	Edificio		10,000		
Río Atoyac 69	Cuauhtémoc	Edificio		15,000		220
Río Atoyac 85	Cuauhtémoc	Edificio		11,000		105
Río Elba 41	Cuauhtémoc	Edificio		12,000		150
Río Lerma 330	Cuauhtémoc	Edificio	200,000			100
Río Marne	Cuauhtémoc	Edificio	1,880,000			80
Río Neva 36	Cuauhtémoc	Casa		13,000	140	
Volga 87	Cuauhtémoc	Casa		21,500	200	
Volga 97	Cuauhtémoc	Edificio	1,950,000	16,500	106	
Abraham González 19	Juárez	Edificio		9,000		80
Donato Guerra 22	Juárez	Edificio	1,800,000			95
Dublin 25	Juárez	Edificio		2,460		85
Estocolmo 33	Juárez	Edificio		5,500		
Hamburgo 327	Juárez	Edificio		7,000		85
Hamburgo 331	Juárez	Edificio		15,000		220
Lancaster 33	Juárez	Casa		20,000	122	
Lieja 40	Juárez	Edificio		13,000		82
Tokio 110	Juárez	Edificio		10,800		170
Tokio 18	Juárez	Edificio		7,000		70
Campos Elíseos	Polanco	Casa	1,100,000 dls			365
Elliot 12	Polanco	Edificio		35,000		275
Monte Elbruz	Polanco	Edificio		25,000		158
Rincón del Bosque 12	Polanco	Edificio		17,200		95
Tennyson 28	Polanco	Casa	1,000,000 dls		435	480

Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento de campo, julio 2009

En este contexto, se puede afirmar que es el capital inmobiliario quien condiciona, en buena medida, la transformación del territorio. El surgimiento de espacios que presentan una dinámica económica creciente de implantación de oficinas corporativas, comercio, servicios al productor y al consumidor y zonas

residenciales dirigidas a los sectores empresariales y de altos ingresos, a lo largo de importantes arterias viales, creadas con el objetivo de generar una reactivación inmobiliaria siguiendo la lógica de acumulación del capital, generan cambios en la estructura urbana y agudizan la privatización de lo público y la fragmentación urbana, generando fuertes desigualdades socio-territoriales.

Estas intervenciones, en las que se articulan el capital inmobiliario-financiero y los gobiernos locales, no son acciones limitadas a la ciudad de México. Esta tendencia se presenta a nivel mundial, y en particular en las grandes metrópolis latinoamericanas. Existen varios ejemplos de administraciones urbanas que promueven ambiciosos programas de cosmética urbana, con el objetivo de fortalecer la atracción de capitales y mejorar el posicionamiento internacional de la ciudad. Se promueven importantes operaciones inmobiliarias de gran magnitud que buscan replicar modelos impuestos en el mundo desarrollado. (De Mattos, 2007; Pradilla, 2010).

En diversas ciudades de América Latina encontramos una tendencia a la reestructuración urbana basada en el desarrollo de corredores urbanos terciarios, entre los que destacan: Puerto Madero y Catalinas Norte en Buenos Aires, Argentina; Avenida Brigadeiro Faria Lima, Avenida Paulista, Avenida Berrimi y Marginal Pinheiros en Sao Paulo, Brasil; Las Condes y Costanera en Santiago de Chile y la Avenida 72 y Santa Bárbara en Bogota, Colombia.

3. Exclusión social y apropiación ciudadana marginal

La ocupación real de los inmuebles en uso y los proyectados o en construcción en el Corredor Paseo de la Reforma por oficinas de gestión de grandes empresas transnacionales, hotelería de lujo, comercios y servicios para sectores de altos ingresos y viviendas de muy alto costo lo caracterizan como un fragmento urbano apropiado por la élite, y excluyente de otros sectores sociales que solo actúan en él

como trabajadores de bajo escalafón, como usuarios ocasionales o simples transeúntes por sus calles.

Pero el simbolismo que posee el corredor, su potencialidad propagandística, ha llevado a que la vía pública sea utilizada por los gobiernos federal y local, como escenario de espectáculos de toda índole: desfiles militares o publicitarios, conciertos multitudinarios, exhibiciones deportivas, diversas exposiciones temporales montadas a lo largo del corredor, entre las que destacan: ferias de libros, exposiciones fotográficas de artistas plásticos, exposición y venta de flores y plantas o muestras gastronómicas, y actividades recreativas como el programa dominical de paseo en bici ruta Reforma - Centro Histórico denominado *Muévete en Bici por Reforma*, entre otras. La usan también empresas mercantiles para desfiles populares patrocinados o exhibiciones de productos comerciales.

Paradójicamente, por ese mismo papel simbólico, el Paseo de la Reforma y especialmente el monumento al Ángel de la Independencia, se ha convertido en un sitio de celebraciones y manifestaciones, ha sido utilizado por los partidos políticos, las clases subalternas y los estratos sociales descontentos, explotados u oprimidos, los sectores excluidos o diferentes, como ámbito de expresión de sus reclamos y demandas: desfile anual del orgullo gay, marchas sindicales o políticas, conmemoraciones de la masacre estudiantil de Tlatelolco el 2 de octubre de 1968, el mitin de protesta, organizado por Clouthier en 1988, el festejo de Vicente Fox al ganar las elecciones para presidente en 2000, el largo plantón de Andrés Manuel López Obrador luego de las elecciones del 2006, las recientes movilizaciones del Sindicato Mexicano de Electricistas, etc. (Zermeño, 2006: 86).

Estos “usos múltiples” del paseo, únicas actividades que expresarían una apropiación colectiva, pero marginal, del corredor por la ciudadanía, contradictoriamente, son cuestionadas por los residentes y usuarios dominantes por que afectan la movilidad

de los propietarios, residentes, trabajadores o usuarios de sus inmuebles, lo cual tiende a afectar su rentabilidad mercantil capitalista.

Podemos afirmar, para concluir, que el uso privado de los inmuebles se complementa con el uso público como eje de movilidad automotriz y peatonal de sus usuarios y propietarios. Pero ese uso privado es afectado negativamente por el uso público de la vialidad, cuando es utilizada por los gobiernos, los partidos políticos y las organizaciones sociales como espacio de actividades recreativas, conmemorativas o ámbito de la protesta social, en razón, en ambos casos, de su alta visibilidad ciudadana. Las descalificaciones mutuas son frecuentes, y se repiten las iniciativas conservadoras para regular restrictivamente, al menos, las movilizaciones políticas y sociales.

Cuadro 23
Corredor Urbano Terciario Paseo de la Reforma
Precios de oficinas en renta
1995-2000-2005

Colonia	Calle	Superficie	Valor dólares	Valor Deflactado	Valor m ² Deflactado	Nivel	Baños	Garage	Vigilancia	Elevador	Teléfono	Edad	Conservación	Observaciones	
Corredor Paseo de la Reforma															
1995															
Cuahtémoc	Paseo de la Reforma	55	6,973	127	7					1			Bueno		
Cuahtémoc	Paseo de la Reforma	125	15,848	127						2			Bueno		
Cuahtémoc	Paseo de la Reforma	208	26,371	127	14	1				2			Muy Bueno	Junto al Cine Diana.	
Cuahtémoc	Paseo de la Reforma	252	31,949	127	14	2				2			Muy Bueno	Totalmente nuevo.	
Cuahtémoc	Paseo de la Reforma	315	39,937	127	14	2							Bueno	A la altura de la Glorieta de la Diana.	
Cuahtémoc	Paseo de la Reforma	560	70,999	127	1	2							Bueno	Piso completo, a la altura de la Diana.	
Cuahtémoc	Paseo de la Reforma	129	18,352	142	9	2				1			Bueno		
Cuahtémoc	Paseo de la Reforma	94	13,407	143	10	1				1			Bueno		
Cuahtémoc	Paseo de la Reforma	176	33,471	190	14	2				2			Bueno	Localizado frente a la Glorieta de la Diana.	
Cuahtémoc	Paseo de la Reforma	243	115,531	475	18	1	1			4		25	Excelente	Ubicado entre la Diana y el Ángel de la Independencia.	
Cuahtémoc	Paseo de la Reforma	131	66,435	507	19		1		*	4		25	Muy buena	Ubicado entre la Diana y el Ángel de la Independencia.	
Cuahtémoc	Paseo de la Reforma	1,152	633,917	550	3	3	36		*		1	85		Única casa art nouveau, propia para banco u oficinas de aseguradora.	
Juárez	Paseo de la Reforma	210	38,035	181						2			Muy Bueno		
Juárez	Paseo de la Reforma	456	86,847	190	6	2	2			2		25	Bueno		
Juárez	Paseo de la Reforma	523	107,766	206	6	2	2		*	2	5	25		Excelente piso de oficinas, bien ubicado con divisiones y salas de juntas.	
Otras localizaciones en la ciudad de México															
1995															
Anzures	Lafayette	240	47,544	198	2	3	5				5	30	Muy buena	Casa, excelente ubicación.	
Anzures	Mariano Escobedo	200	42,789	214	8	3	1		*	1		10	Muy Bueno	Magnífica ubicación, edificio remodelado.	
Atlampa	Insurgentes Norte	354	22,485	64	4		3						Bueno		
Centro	Eje Central	300	20,919	70	4					1		25	Bueno	Excelente construcción, área de carga y descarga.	
Centro	Eje Central	300	41,839	139	4	1						1	25	Bueno	
Condesa	Av. Insurgentes	350	50,713	145	2	4	2					1	35	Muy buena	Casa bien ubicada: Insurgentes y Bajío.
Coyoacán	San Andrés	190	26,941	142	4				*			22	Bueno		
Cuahtémoc	Río Guadalquivir	270	31,696	117		2	1				1		Bueno	Casa	
Cuahtémoc	Río Nazas	140	17,433	125	6	2						25	Muy buena	Oficina con tres privados, área de contabilidad, sala de espera y cocina.	
Cuahtémoc	Narvarte	144	18,542	129	1	1			*				Muy buena		
Cuahtémoc	Río Neva	330	104,596	317	2	4					1	15			
Del Valle	Río Mixcoac	316	34,865	110	2	4	2					35	Muy buena	Magnífica ubicación a cinco cuerdas de Insurgentes.	
Del Valle	Concepción Beistegui	270	31,696	117	4	3	1				1	40	Excelente	Edificio A	
Del Valle	Nicolás San Juan	303	41,205	136	2	3	3				2	20	Bueno		
Del Valle	Insurgentes Sur	34	6,466	190	9				*	2	1		Muy bueno	Frente al Parque Hundido, ideal para consultorio.	
Del Valle	Insurgentes Sur	130	24,723	190	12					2	5		Muy Bueno	Frente a Parque Hundido.	
Juárez	Berlín	200	31,696	158	1	2	2				3	18	Muy buena	Casa	
Juárez	Génova	80	23,772	297	4	1				2	1		Muy Bueno	Edificio AA, esquina con Reforma.	
Lomas de Chapultepec	Paseo de las Palmas Blvd. Manuel Ávila Camacho	1,650	696,612	422	3		32				18	7	Muy Bueno		
Lomas de Chapultepec		1,248	574,497	460	6	2	10		*	3		12	Muy Bueno	Casa adaptada para oficinas, terraza y comedor de empleados.	
Mixcoac	Rembrandt	335	39,620	118	3	4					9	37	Muy buena		
Nápoles	Insurgentes Sur	95	15,056	158	3		1			2	1		Muy bueno		
Nápoles	Filadelfia	225	39,620	176	6	3	3				3			A tres cuerdas del WTC	
Nápoles	Dakota	92	23,772	258		2	2			1		12	Muy Bueno	Amueblado	
Narvarte	Cuahtémoc	80	11,094	139	4		1				1	30	Bueno		
Polanco	Mariano Escobedo	640	182,568	285	18		10				8	16	Bueno	Edificio AA	
Polanco	Hegel	180	63,392	352	3	1				1	4	10	Muy buena	Casa amueblada	
Polanco	Monte Líbano	160	142,631	891	1	3	6				1	15			
Polanco	Andrés Bello	565	592,713	1,049	20	4			*	4	1		Muy buena	Corporativo Forum, edificio inteligente.	
Polanco	Eugenio Sue	71	79,240	1,116	2	4	8		*	1	7		Bueno		
Roma	Insurgentes Sur	250	25,357	101	4					1	1	36	Bueno		
Roma	Insurgentes Sur	119	13,201	111		1					1		Muy buena		
Roma	Durango	234	47,544	203	6		1			1	3	15	Muy buena	Amueblado, oficina de lujo, renovada.	
San Ángel	Av. Revolución	242	79,240	327	2	2					1		Bueno	Remodelada para oficinas.	
Tacubaya	Manuel Dublán	450	28,526	63	2	3	3					7	Muy Bueno	A unas cuerdas del Metro Tacubaya.	
Tacubaya	Av. Revolución	152	22,187	146	3							40	Bueno		

Fuente: Elaboración propia con base en Bolsa Inmobiliaria AMPI, Ciudad de México, AC., Reporte de Mercado Inmobiliario, Ciudad de México.

Cuadro 23.1
Corredor Urbano Terciario Paseo de la Reforma
Precios de oficinas en renta
1995-2000-2005

Colonia	Calle	Superficie	Valor dólares	Valor Deflactado	Valor m ² Deflactado	Nivel	Baños	Garage	Vigilancia	Elevador	Teléfono	Edad	Conservación	Observaciones
Corredor Paseo de la Reforma														
2000														
Cuauhtémoc	Paseo de la Reforma	165		26,597	161	13		2	*	2		10	Bueno	Edificio AAA
Cuauhtémoc	Paseo de la Reforma	210		33,985	162	10		2	*	2		10	Bueno	Edificio AAA
Cuauhtémoc	Paseo de la Reforma	266		42,850	161	4			*	2		21-30	Excelente	
Cuauhtémoc	Paseo de la Reforma	353		57,626	163	12		2	*	2		10	Bueno	Edificio AAA
Juárez	Paseo de la Reforma	20		4,433	222		1			1		1	Regular	Mezzanine, frente al edificio de la Bolsa de Valores
Juárez	Paseo de la Reforma	100		11,821	118	2	2		*	1		4	Bueno	Edificio A
Juárez	Paseo de la Reforma	130		17,731	136	8	2		*	2	1	11-15	Bueno	Edificio AA
Otras localizaciones en la ciudad de México														
2000														
Anáhuac	Lago Xochimilco	1,612		100,477	62		5	3			10	10	Bueno	
Centro	Francisco I Madero	85		5,910	70	2	1					1	Bueno	Edificio B
Centro	Juárez	139		19,209	138	6				2		40	Bueno	Edificio B
Centro	Juárez	63		8,866	141	3				2		40	Bueno	Edificio B
Condesa	Tamaulipas	180		26,597	148	17	2	4	*	2		16-20	Excelente	Edificio AAA
Condesa	Campeche	700		103,432	148			10	*		3	1	Bueno	
Cuauhtémoc	Rio Mississippi	247		22,164	90							1	Bueno	Casa totalmente remodelada y acondicionada
	Blvd. Manuel Ávila													
Chapultepec Morales	Camacho	420		59,104	141	2	2	5	*			5	Regular	Edificio B de 2 niveles y planta baja
Chapultepec Morales	Ejercito Nacional	123	15,000	214,991	1,748	12		10		2		6	Excelente	Edificio AAA
Chimalistac	Insurgentes Sur	177	11,000	157,660	891				*	2		4	Bueno	Edificio AAA
Del Valle	Av. Coyoacán	350		41,373	118	2	2	3				40	Bueno	Casa
Del Valle	Insurgentes Sur	2,250	50,000	716,637	319	4		10	*	2		1	Excelente	Edificio AAA
Del Valle	Insurgentes Sur	309		50,238	163	9	2	4	*	2	3	21-30	Bueno	Edificio B
Del Valle	Insurgentes Sur	400		70,925	177			4		1	1	1	Excelente	Edificio AAA
Insurgentes Mixcoac	Patriotismo	270		44,328	164		4	2			2	11-15	Excelente	Casa
Jardines del Pedregal	Periférico Sur	100		40,634	406	1	1	4		2	2	10	Excelente	Edificio AAA
Juárez	Bucareli	1,400		93,089	66	2	4	10				40	Regular	Se puede rentar por piso cada uno 700 m ²
Juárez	Londres	100		16,254	163		2	1	*	1		1	Excelente	
Lomas de Chapultepec	Montes Urales	450		147,760	328		6		*		1	30	Regular	Casa
Nápoles	Insurgentes Sur	450		79,791	177	3		4	*	1	1	1	Excelente	Edificio AA
Nápoles	Insurgentes Sur	120		44,328	369		3	10	*	2	7	3	Excelente	Edificio AAA
Palmas Polanco	Lamartine	600		88,656	148							1	Excelente	Edificio AAA
Palmas Polanco	Arquímides	270		41,373	153		2	2			1	31-40	Bueno	Edificio B
Polanco Chapultepec	Lamartine	600		73,880	123		3	6			2	31-40	Regular	
Roma Norte	Av. Cuauhtémoc	78		5,910	76	1	1					40	Bueno	Casa
Vertiz Narvarte	Monte Albán	315		38,418	122		3	1			6	31-40	Excelente	Casa totalmente remodelada y acondicionada

Fuente: Elaboración propia con base en Bolsa Inmobiliaria AMPI, Ciudad de México, AC., Reporte de Mercado Inmobiliario, Ciudad de México.

Cuadro 23.2
Corredor Urbano Terciario Paseo de la Reforma
Precios de oficinas en renta
1995-2000-2005

Colonia	Calle	Superficie	Valor dólares	Valor Deflactado	Valor m ² Deflactado	Nivel	Baños	Garage	Vigilancia	Elevador	Teléfono	Edad	Conservación	Observaciones
Corredor Paseo de la Reforma 2005														
Cuauhtémoc	Paseo de la Reforma	60		7,109	118									
Cuauhtémoc	Paseo de la Reforma	70		8,293	118									
Cuauhtémoc	Paseo de la Reforma	90		10,663	118									
Cuauhtémoc	Paseo de la Reforma	123		14,573	118									
Cuauhtémoc	Paseo de la Reforma	214		25,946	121									
Cuauhtémoc	Paseo de la Reforma	111		15,123	136	8	2	1		3		20		Edificio clase AA. Excelente oficina en el corazón de Reforma, magnífica vista.
Cuauhtémoc	Paseo de la Reforma	352		52,130	148			5		2				Todo o en dos partes de 176 m ² c/u
Juárez	Paseo de la Reforma	93		11,900	128	6	2	3		3		40		Edificio clase A.
Juárez	Paseo de la Reforma	350		89,568	256		2			1				Oficina con vista al Ángel de la Independencia
Juárez	Paseo de la Reforma	210		26,657	127	4	2			1		44		
Juárez	Paseo de la Reforma	120		33,173	276		1			2				Oficina de lujo en la zona de Paseo de la Reforma c/3 privados y área de recepción
Lomas de Chapultepec	Paseo de la Reforma	1,260		519,495	412									
Otras localizaciones en la ciudad de México 2005														
Cuauhtémoc	Río Amazonas	150		15,994	107	4	1	2		1		20		Edificio clase A. Oficinas con cocineta, baño por piso con dos estacionamientos
Cuauhtémoc	Río Nilo	320		37,912	118		2	5				35		Edificio clase AA. 15 privados, área secretarial, sala de juntas, archiveros, bodega, instalación eléctrica
Cuajimalpa	Carretera México Toluca	96		15,402	160		2	3				10		
Del Valle	División del Norte	364		69,432	191									Se trata de dos oficinas de 182 m ² cada una, ubicadas arriba de un local comercial
Del Valle	Insurgentes Sur	1,000		255,909	256		2	19		6				Es un excelente edificio inteligente.
Del Valle	Insurgentes Sur	1,000		270,126	270		2	325		6				Edificio clase A.
Escandón	Avenida Patriotismo	400		47,391	118						2	40		Edificio clase A.
Florida	Av. Insurgentes	2,150		254,724	118			21		2		25		En renta todo el edificio, frente a Plaza Inn
Florida	Av. Insurgentes	160		54,594	341	15				4		10		Edificio clase A.
Jardines del Pedregal	Periférico Sur	710		201,410	284	3	2	17				10		Edificio clase A.
Juárez	Av. Chapultepec	130		14,217	109		1					12		
Juárez	Havre	260		51,750	199		2			1				
Juárez	Insurgentes Sur	6,400		1,728,806	270		3	130		3		25		Edificio AA
Lomas de Santa Fe	Prolongación Vasco de Quiroga	88		23,771	270					13				Oficinas en renta desde 100 m ² , de 19 dls a 25 dls por m ²
Mixcoac	Insurgentes Sur	210		29,856	142		1	4		3				Edificio clase AA. se encuentra junto al Cinemex Manacar
Nápoles	Filadelfia	225		26,065	116	6	3	3		1		10		
Nápoles	Viaducto	80		10,663	133	4	1				1	15	Excelente	
Nápoles	Insurgentes Sur	50		17,771	355	14	1	1		2	1		Buena	Edificio en buenas condiciones
Polanco Chapultepec	Homero	180		21,326	118	13	1	1		4	3			Sobre avenida en edificio cooperativo
Polanco Chapultepec	Anatole France	500		85,303	171			10				30		Oficinas cerca Ejercito Nacional, espacio para 10 autos, sala de juntas
Polanco Chapultepec	Moliere	105		18,956	181			2		1				Edificio clase AA.
Polanco Chapultepec	Andrés Bello	430	11,180	158,948	370	24	5			4	3			Elegante oficina con hermosa vista al bosque de Chapultepec frente al Auditorio Nacional. Edificio clase AA
Polanco Reforma	Campos Eliseos	120		481	4		3	1		2	1			
Santa Fe	Ernesto J Pipper	105		13,032	124	5	2			1				Edificio clase A, ubicado frente a la Universidad Ibero
Santa Fe	Guillermo González													Oficinas nuevas, ubicadas en la mejor zona de la ciudad, en edificio inteligente, triple A
Santa Fe	Camarena	39	1,619	23,018	590		1			3				

Fuente: Elaboración propia con base en Bolsa Inmobiliaria AMPI, Ciudad de México, AC., Reporte de Mercado Inmobiliario, Ciudad de México.

Cuadro 24
Corredor Urbano Terciario Paseo de la Reforma
Precios de oficinas en venta
1995-2000-2005

Colonia	Calle	Superficie	Valor dólares	Valor Deflactado	Valor m ² Deflactado	Nivel	Baños	Garage	Vigilancia	Elevador	Teléfono	Edad	Conservación	Observaciones
Corredor Paseo de la Reforma 1995														
Cuauhtémoc	Paseo de la Reforma	330		7,607,008	23,052	11		5	*	3	8	25	Muy bueno	Dos despachos, uno con 151.86 m ² y el otro con 322.81 m ² Precio por m ² es de 2,00 USD.
Juárez	Paseo de la Reforma	474		9,496,082	20,034									
Otras localizaciones en la ciudad de México 1995														
Cuauhtémoc	Río Nazas	280		3,347,084	11,954		2	1			1	44	Bueno	La oficina se ubica a dos calles de la Embajada Americana
Cuauhtémoc	Río Sena	335		4,437,422	13,246		2	8			1		Bueno	
Del Valle	Insurgentes Sur	109		3,074,499	28,206	9		2	*	1	2	12	Muy bueno	Edificio AAA
Insurgentes San Borja	Insurgentes Sur	505		9,622,866	19,055		3			3		13		Edificio AA.
Juárez	Londres	2535		23,771,901	9,377			12		1	20	10		
Juárez	Hamburgo	1470		19,017,521	12,937								Bueno	Edificio de la Embajada Suiza.
Juárez	Hamburgo	64		1,064,981	16,640				*	2		10	Muy Bueno	
Juárez	Varsovia	385		7,131,570	18,524		3	4		2	2		Muy bueno	
Nápoles	Georgia	228		2,694,149	11,816		2						Bueno	
Nápoles	Insurgentes	135		1,901,752	14,087			1			1	20	Muy Bueno	
Nápoles	Texas	340		5,071,339	14,916		2	11			5	1	Muy bueno	Casa remodelada y adaptada para oficinas, cerca del WTC.
Nápoles	WTC	85		4,767,059	56,083		1	2					Excelente	Edificio AAA
Nueva Anzures	Leibnitz	650		13,312,265	20,480		5	6			4	40	Bueno	Casa con uso de suelo para oficinas.
Polanco	Andrés Bello	565		32,329,786	57,221	23	4	1	*	4	1	2		Oficina en Edificio Inteligente Corporativo Forum.
Polanco	Andrés Bello	545		47,543,803	87,236	20	2	18	*		5			Edificio AAA
Santa Fe	Torre Axis	252		7,500,143	29,762		4	10				2	Muy Bueno	Edificio AAA
Santa Fe	Prolongación Reforma	290		8,710,373	30,036			11					Muy Bueno	Edificio AAA
Santa Fe	Vasco de Quiroga	352		12,200,722	34,661			16	*	3			Muy Bueno	Edificio AAA. Corporativo Pirámide, cancha de tenis, gimnasio y comedor. Casa con uso de suelo autorizado, cinco despachos.
Vertiz Narvarte	Av. Cuauhtémoc	495		6,180,694	12,486		2	2				15	Muy Bueno	

Fuente: Elaboración propia con base en Bolsa Inmobiliaria AMPI, Ciudad de México, AC., Reporte de Mercado Inmobiliario, Ciudad de México.

Cuadro 24.1
Corredor Urbano Terciario Paseo de la Reforma
Precios de oficinas en venta
1995-2000-2005

Colonia	Calle	Superficie	Valor		Valor m ²	Nivel	Baños	Garage	Vigilancia	Elevador	Teléfono	Edad	Conservación	Observaciones
			dólares	Deflactado	Deflactado									
Corredor Paseo de la Reforma 2000														
Cuauhtémoc	Paseo de la Reforma	950	1,750,000	25,082,302	26,402	8	10	10	*	4	10	11-15	Excelente	Edificio clase AA
Juárez	Paseo de la Reforma	527		8,567,139	16,256		2	2	*		1	26-30	Bueno	Edificio clase B
Lomas Altas	Paseo de la Reforma	49	123,000	1,762,928	35,978	18		3	*	6		1	Excelente	Edificio inteligente
Lomas de Chapultepec	Paseo de la Reforma	1,156		29,241,753	25,296	3	7	10	*			16-20	Excelente	Ubicación Reforma - Lomas - Periférico
Otras localizaciones en la ciudad de México 1995														
Anzures	Víctor Hugo	400	260,000	3,726,513	9,316	1	2				1	40	Malo	Casa
Anzures	Víctor Hugo	300		384,177	1,281		5				4	31-40	Excelente	Casa remodelada
Cuauhtémoc	Río Panuco	336				2	2	4				40	Regular	Casa
Del Valle	Gabriel Mancera	380		2,955,205	7,777	1	2	6	*		4	31-40	Bueno	Casa
Del Valle	Gabriel Mancera	600		6,205,930	10,343		3	10	*		1	1	Bueno	Casa
Del Valle	Amores	484		6,132,050	12,670	1	4	6	*		2	11-15	Excelente	Casa
Del Valle	Santa Margarita	488		6,944,732	14,231		5	4			1	40	Excelente	Casa
Insurgentes Mixcoac	Río Mixcoac	217		1,477,602	6,809		2	1		1	2	21-30	Regular	Edificio AA
Insurgentes Mixcoac	Río Mixcoac	118		1,182,082	10,018	8	2	1	*	1	1	21-30	Bueno	Edificio clase AA
Insurgentes Mixcoac	Insurgentes Sur	236		3,102,965	13,148	6		2	*	1	2	21-30	Regular	Edificio AA
Juárez	Havre	1,835		25,884,640	14,106	8	7	10	*	1		11-15	Bueno	Edificio AA
Nápoles	Viaducto	600		5,895,634	9,826		6	10			4	5	Bueno	Edificio inteligente
Nápoles	Insurgentes Sur	328		3,686,618	11,240	2	1	1		1	1	21-25	Excelente	Edificio
Nápoles	Insurgentes Sur	128		2,142,524	16,738	2	1	1		1	1	21-25	Excelente	Edificio
Narvarte	Viaducto	1,290		4,432,807	3,436		6	7				26-30	Bueno	Edificio
Palmas Polanco	Ibsen	79		1,079,684	13,667			1		1	1	10	Bueno	Edificio
Palmas Polanco	Av. Ejercito Nacional	298		7,683,533	25,784		3	6				31-40	Bueno	Casa remodelada
Palmas Polanco	Andrés Bello	430	860,000	12,326,160	28,665	27		10	*	4	1	1	Bueno	Edificio AAA
Piedad Narvarte	Av. Universidad	550		4,802,208	8,731		3	3			1	31-40	Regular	Casa
Portales	Av. Universidad	133		1,108,202	8,332		1	1				26-30	Bueno	Edificio B
San Ángel	Insurgentes Sur	135		1,536,707	11,383		2		1		1	10	Regular	Edificio
San Miguel Chapultepec	Parque Lira	35		6,501	186					1	2	1	Bueno	Edificio
Santa Cruz Atoyac	Av. Cuauhtémoc	173		1,219,022	7,046		2				3	11-15	Bueno	

Fuente: Elaboración propia con base en Bolsa Inmobiliaria AMPI, Ciudad de México, A.C., Reporte de Mercado Inmobiliario, Ciudad de México.

Cuadro 24.2
Corredor Urbano Terciario Paseo de la Reforma
Precios de oficinas en venta
1995-2000-2005

Colonia	Calle	Superficie	Valor dólares	Valor Deflactado	Valor m ² Deflactado	Nivel	Baños	Garage	Vigilancia	Elevador	Teléfono	Edad	Conservación	Observaciones
Corredor Paseo de la Reforma 2005														
Cuauhtémoc	Paseo de la Reforma	52		651,620	12,531	4	1				1	50		A media cuadra de la Embajada de Japón
Cuauhtémoc	Paseo de la Reforma	1040		16,586,682	15,949	11	8	14		4		35		
Cuauhtémoc	Paseo de la Reforma	1000	1,350,000	19,193,160	19,193	11		14		4				Magnífico piso de oficinas en edificio clase AA Oficina de lujo con tres privados y área de recepción.
Juárez	Paseo de la Reforma	120		3,258,098	27,151		1			2		35		
Lomas de Chapultepec	Paseo de la Reforma	1270		43,032,961	33,884									Edificio
Otras localizaciones en la ciudad de México 2005														
Anzures	Shakespeare	1678	3,000,000	42,651,467	25,418		12	10		2		25	Excelente	Excelente edificio clase A, cuenta con todos los servicios.
Centro	Balderas	442		1,895,621	4,289		4	2			7			
Centro	Balderas	127		1,409,868	11,101		1	4		2		20		
Cuauhtémoc	Río Tiber	696		9,895,140	14,217	5	6	6		2	3	35		
Cuauhtémoc	Río Nilo	78		1,251,110	16,040	6	1		*	2	1	40		Frente a la Embajada de Japón
Del Valle	División del Norte	300		3,909,718	13,032			29		2				Esquina con Eje 5
Del Valle	Felix Cuevas	544		8,056,388	14,810		2	3			1			Edificio Clasificación A
Del Valle	Av. Coyoacan	520		9,478,104	18,227		1							Edificio Clasificación A
Insurgentes Mixcoac	Insurgentes	200		2,961,907	14,810	2	2	1		2				Excelente estado, se vende amueblado.
Juárez	Hamburgo	855		15,638,871	18,291		2							Edificio A
Juárez	Hamburgo	274		1,777,144	6,486		2			1		25		
Lomas de Chapultepec	Av. Tecamachalco	506		11,836,931	23,393		2	8		3				Se entrega en obra gris
Lomas de Chapultepec	Montes Urales	801		25,053,472	31,278			4		2		3		Edificio corporativo de oficinas
Nápoles	Insurgentes	94		1,599,430	17,015		3	1		1	1	18		Ideal para consultorio
Nápoles	Insurgentes	69		1,303,239	18,888					3	1			Edificio moderno cerca del WTC
Nápoles	Montecito	80		1,824,535	22,807	14		3		4				Oficinas en obra gris con vista al sur de la ciudad
Noche Buena	Holbein	88.5		1,362,477	15,395	1				1		30		Oficina de perfectas dimensiones, sin divisiones, espacios libres, frente a Suburbia.
Polanco	Homero	252		3,791,241	15,045	8	3	3						Piso completo para oficinas, cinco privados, sala de juntas, área de recepción.
Polanco	Homero	149		2,293,701	15,394	11	2			2			Excelente	Excelente oficina
Polanco Chapultepec	Presidente Mazaryk	295		3,201,822	10,854	4	3			1				Edificio A
Polanco Chapultepec	Presidente Mazaryk	42		977,429	23,272	4	1			1				Excelente ubicación
Santa Fe	Juan Salvador Agraz	36		85,303	2,370			2		8				Cuenta con eurofitness
Santa Fe	Cda. de Fresno	1000		3,258,098	3,258			5				34		Edificio clase A, para remodelar.

Fuente: Elaboración propia con base en Bolsa Inmobiliaria AMPI, Ciudad de México, AC., Reporte de Mercado Inmobiliario, Ciudad de México.

Cuadro 25
Corredor Urbano Terciario Paseo de la Reforma
Precios de casas y departamentos en renta
1995-2000-2005

Colonia	Calle	Superficie	Valor dólares	Valor Deflactado	Valor m2 Deflactado	Nivel	Recamaras	Baños	Garage	Elevador	Teléfono	Conservación	Edad	Observaciones
Corredor Paseo de la Reforma														
1995														
Lomas de Chapultepec	Paseo de la Reforma	270		47,544	176		3	3	1		*	Bueno	1	Casa
Lomas de Chapultepec	Paseo de la Reforma	300		50,713	169		3	2	2		*	Bueno		Casa amueblada
Lomas de Chapultepec	Paseo de la Reforma	480		87,164	182		3	3	3		*	Muy bueno		Casa
Otras localizaciones en la ciudad de México														
1995														
Anzures	Leibnitz	200		18,384	92		2	1				Muy bueno	30	
Bosque de las Lomas	Prolongación Reforma	180		39,620	220	3	2	2	3	2	1	Muy Bueno	15	
Centro	José María Izazaga	91		4,754	52			1			2	Regular	40	
Copilco	Av. Universidad	90		7,924	88	2	3		1		1	Muy Bueno	20	Departamento en perfecto estado.
Coyoacan	Av. Pacífico	119		7,924	67	3	2	1	1		1	Bueno	20	Amueblado, estancia amplia.
Cuahtémoc	Río Marne	110		9,509	86	2	2	1	1	1	1	Bueno	20	A una calle de Paseo de la Reforma, en la zona de la Bolsa Mexicana de Valores.
Cuahtémoc	Río Tigris	150		15,848	106	6	2	2	1	1	1	Bueno	15	Amueblado y equipado de lujo, muy iluminado.
Cuahtémoc	Río Ebreo	100		19,018	190	6	2	1		1	1	Excelente	20	Amueblado y equipado de lujo.
Cuahtémoc	Río Guadalquivir	70		17,433	249	5	2	1	1	1	1	Bueno	20	Amueblado. Con salón de juegos, gimnasio, sauna y Jacuzzi.
Del Valle	Amores	250		15,848	63		3	2	4			Bueno		Casa
Del Valle	Insurgentes Sur	254		20,602	81	3	3	2		1	1	Muy Bueno		
Del Valle	Av. Coyoacán	160		14,263	89	7	3	2	1	2	1	Muy Bueno	20	Edificio con alberca, alfombrado y tapizado.
Del Valle	Patio Saenz	85		9,509	112	4	2	2	1	1	1	Muy Bueno	18	Recién remodelado
Del Valle	San Francisco	60		7,924	132	5	1	1	1					Recién remodelado.
Ex Hda de Coapa	Calzada del Hueso	86		6,973	81	2	3	1	1		1	Muy Bueno		
Iztapalapa	Gral. JM Parras	75		6,339	85	1	3	1	1		1	Bueno	8	Amplio, excelente ubicación.
Juárez	Insurgentes	220		22,187	101	5	3	2	1	1	1	Bueno	30	PH con vista a Zona Rosa.
Juárez	Hamburgo	120		15,848	132	7	2	1	1	2	1	Muy Bueno	30	Amueblado, recién remodelado.
Juárez	Desdre	68		11,094	163	1	3	1			1	Muy bueno		
Lomas Estrella	P. de Antioquia	74		6,339	86	1	3	2	1		1			Cocineta, alfombrado, encortinado, tapizado.
Nápoles	Tennessee	270		28,526	106		3	4	6			Bueno	35	Casa
Nápoles	Filadelfia	113		14,263	126	16	2	2	1		1	Muy bueno	14	
Pedregal del Sur	Periférico Sur	96		14,263	149	1	2	2	1		1	Excelente	5	Estilo francés.
Polanco	Socrates	120		12,678	106	7	1	1		1	1	Bueno	20	Magnífica ubicación, suite amplia e iluminada.
Polanco	Lamartine	324		34,865	108		4	1	6			Muy bueno		Casa
Polanco	Monte Elbruz	280		30,111	108	4	3	2	2	1	1	Muy bueno	15	
Polanco	Galileo	300		44,374	148		4	3	3		*	Bueno	18	Casa
Polanco	Ibsen	90		17,433	194	3	1	2	1		1	Muy bueno	15	
Polanco	Seneca	150		34,865	232	6	1	1			1	Excelente	20	Amueblado y remodelado.
Polanco	Hegel	105		25,357	241	3	2	1	1	1	1	Muy bueno		Amueblado
Polanco	Lope de Vega	60		17,433	291		1	1	1		1	Muy bueno		
Tlalpan	Insurgentes Sur	80		7,290	91	1	2	1	2		1	Muy Bueno	15	Ubicado en Residencial Insurgentes.
Villa Olímpica	Periférico Sur	98		15,531	158	4	2	2	2		1	Bueno	25	

Fuente: Elaboración propia con base en Bolsa Inmobiliaria AMPI, Ciudad de México, AC., Reporte de Mercado Inmobiliario, Ciudad de México.

Cuadro 25.1
Corredor Urbano Terciario Paseo de la Reforma
Precios de casas y departamentos en renta
1995-2000-2005

Colonia	Calle	Superficie	Valor dólares	Valor Deflactado	Valor m2 Deflactado	Nivel	Recamaras	Baños	Garage	Elevador	Teléfono	Conservación	Edad	Observaciones
Corredor Paseo de la Reforma														
2000														
Bosques de las Lomas	Prolongación Bosques de Reforma	422	6,000	85,996	204	16	3	3	1	1		Excelente	1	Alberca, salón de fiestas y áreas comunes.
Lomas de Chapultepec	Paseo de la Reforma	486	9,000	128,995	265	4	3	3	6	2	1	Excelente	1	Amueblado, cuenta con jardín.
Otras localizaciones en la ciudad de México														
2000														
Condesa	Benjamin Franklin	145		11,821	82		3	2	1	1		Bueno	1	
Condesa	Chilpancingo	45		4,433	99	1	1	1				Bueno	16-20	
Condesa	Atlixco	224		23,642	106		4	2	1		1	Bueno	11-15	Casa nueva
Cuauhtémoc	Río Guadalquivir	130	1,200,000			11	2	2	1	1	1	Excelente	16-20	Penthouse en dos niveles, muy bien ubicado
Chapultepec Morales	Lamartine	45		11,821	263	3	1	1		1		Excelente	31-40	
Del Valle	Gabriel Mancera	150		14,776	99	5	1	1	1	2	1	Bueno	11-15	
Juárez	Praga	240	1,800	25,799	107	5	3	3	2	1	1	Excelente	21-30	PH
Nápoles	Indiana	294		32,507	111		4	2	4		1	Bueno	21-30	
Narvarte	Enrique Rebsamen	250		26,597	106		4	2	2		1	Excelente	31-40	
Palmas Polanco	Platón	300	1,500	21,499	72	3	3	2	2	1	1	Bueno	1	Totalmente amueblado, cuenta con vigilancia.
Palmas Polanco	Newton	283		28,074	99	1	3	2	1		1	Bueno	1	
Polanco Chapultepec	Taine	220		22,164	101	2	3	2	1	1	1	Bueno	1	
														Elegante edificio entre Mazarik y Paseo de la
Palmas Polanco	Moliere	250		26,597	106	8	3	2	2	2	1	Excelente	10	Reforma.
Palmas Polanco	Homero	250	2,000	28,665	115	5	2	2	2		1	Bueno	1	Totalmente amueblado
Palmas Polanco	Emilio Castelar	330	3,500	50,165	152	16	3	3	2	1	1	Excelente	11-15	Salón de juegos, vigilancia
Polanco Chapultepec	Tres picos	350		44,328	127	8	3	3	2	1		Excelente	11-15	
Polanco Chapultepec	Temistocles	215		36,940	172	2	2	2	2	1		Excelente	1	
San Ángel	Galeana	300		29,552	99		3	3	3		1	Excelente	10	Casa en condominio
San José Insurgentes	Barranca del Muerto	231		14,037	61	1	3	3	2	1	1	Excelente	1	
														Sala comedor, desayunador, family room,
Santa Fe	Av. Vasco de Quiroga	450		51,716	115	7	3	3	3	2	1	Excelente	1	alberca.
Talcoligía	Insurgentes Sur			7,388		1	2	1			1	Bueno	16-20	Excelente ubicación.
Vertiz Narvarte	La Quemada	55		5,910	107	4	2	1	1	0	1	Bueno	16-20	
Villa Olímpica	Insurgentes Sur	110		10,343	94	5	4	3	1	2	1	Excelente	21-30	

Fuente: Elaboración propia con base en Bolsa Inmobiliaria AMPI, Ciudad de México, AC., Reporte de Mercado Inmobiliario, Ciudad de México.

Cuadro 25.2
Corredor Urbano Terciario Paseo de la Reforma
Precios de casas y departamentos en renta
1995-2000-2005

Colonia	Calle	Superficie	Valor dólares	Valor Deflactado	Valor m2 Deflactado	Nivel	Recamaras	Baños	Garage	Elevador	Teléfono	Conservación	Edad	Observaciones
Corredor Paseo de la Reforma														
2005														
Juárez	Paseo de la Reforma	120	1,300	18,482	154	1	2	2		2			3	Remodelado recientemente.
Juárez	Paseo de la Reforma	130		19,549	150		2	3		2	1			
Juárez	Paseo de la Reforma	130		20,852	160		2	2	1	2				Preciosa vista al Ángel de la Independencia
Juárez	Paseo de la Reforma	230		32,581	142		2	3	1		1			Remodelado recientemente, vista al Ángel de la Independencia
Lomas de Chapultepec	Paseo de la Reforma	600	9,000	127,954	213	1	3	4	3	2			12	Magnífico departamento amueblado.
Otras localizaciones en la ciudad de México														
1995														
Anzures	Kepler	80		10,070	126		2	1						
Anzures	Copernico	147	1,900	27,072	184	3	1	2	1		1		1	Departamento nuevo, amueblado.
Anzures	Herschel	90		16,587	184	1	1	2	1		1		5	Ideal para ejecutivo, amueblado y equipado.
Chapultepec Morales	Mariano Escobedo	190		16,468	87		2	2	2		1		20	Muy buena ubicación, vigilancia las 24 hrs.
Ciudad de los Deportes	Tintoreto	110		10,663	97		2	2	1		1		32	
Copilco Universidad	Av. Universidad	85		7,109	84		3	2	1	2	1		30	Excelente departamento, buena ubicación.
Cuajimalpa	Carretera México-Toluca	75		9,715	130	1	2	1	2				10	A 2 minutos del Centro Comercial Santa Fe
Cuauhtémoc	Río Danubio	100		9,241	92	1	2	2	1	1			30	
Cuauhtémoc	Río Lerma	180		13,269	74	1	3	2	1		1		45	Habitacional o para oficinas.
Cuauhtémoc	Río Danubio	70		8,293	118	2	1	1	1				20	
Cuauhtémoc	Río Guadalquivir	75		13,032	174		1		1		1		1	Tipo Loft, cerca de la Embajada Norteamericana
Del Valle	Av. División del Norte	100		7,346	73	1	2	1						Excelente ubicación.
Del Valle	Adolfo Prieto	82		8,886	108		2	1	1		1			
Del Valle	Gabriel Mancera	135		14,810	110	2	3	2	2	2	1			Nuevo, salón de fiestas, roof garden.
Insurgentes Cuicuilco	Insurgentes Sur	47		7,109	151	1	1	1	1	2			35	
Juárez	Hamburgo	90		8,530	95	2	2	1	1				35	
Juárez	Londres	90		9,478	105	1	1	1	1	2				Edificio con salón para fiestas
Juárez	Versalles	70		10,070	144		2	1	1					Departamento
Lomas de Santa Fe	Ave. Vasco de Quiroga	96		9,478	99		2	2		1			5	Departamento con jardín y juegos para niños.
Nápoles	Pensilvania	140		12,440	89		3	2	1	1	1		40	Excelente ubicación, en buen estado.
Nápoles	Nueva York	100		9,478	95	3	3	2		1	1			
Nápoles	Boston	140		17,298	124		2	3		1	1		1	
Narvarte	Dr. José María Vertiz	45		3,317	74	1	1	1						
Narvarte	Anaxagoras	120		10,070	84		3	1	1				44	
Narvarte	Eugenia	80		7,109	89		2	1	1					
Nativitas	Calz. de Tlalpan	45		2,606	58		1	1						
Nonoalco Tlatelolco	Gral. José María Arteaga	105		5,331	51		3	2	1		1			Departamento muy bien conservado
Polanco Chapultepec	Polanco	210	2,200	31,278	149		2	2	2	1	1		20	
Polanco Chapultepec	Newton	100		15,402	154		2						30	Edificio exclusivo.
Polanco Chapultepec	Arquimides	60		10,070	168	3	2	1	2	2				Ideal para persona sola o recién casados.
Polanco Chapultepec	Hegel	120		21,326	178	4	3	2	2				25	
Polanco Chapultepec	Schiller	90	1,650	23,458	261	1	2	2	1	1			20	
Polanco Reforma	Lamartine	230	3,500	49,760	216	1	3	3	1	1	1		20	Amueblado.
Polanco Reforma	Arquimides	61		17,179	282		2	1	2	2	1			Nuevo, amueblado, excelente ubicación.
San Jerónimo Lídice	Periférico Sur	140		11,848	85	1	3	2	2	2	1		20	
Santa Fe	Residencial Santa Fe 1	752	10,000	142,172	189	1	3	4	6	2	1		5	Derechos al Club de golf, alberca techada.

Fuente: Elaboración propia con base en Bolsa Inmobiliaria AMPI, Ciudad de México, AC., Reporte de Mercado Inmobiliario, Ciudad de México.

Cuadro 26
Corredor Urbano Terciario Paseo de la Reforma
Precios de casas y departamentos en venta
1995-2000-2005

Colonia	Calle	Superficie	Valor dólares	Valor Deflactado	Valor m ² Deflactado	Nivel	Recamaras	Baños	Garage	Elevador	Teléfono	Conservación	Edad	Observaciones
Corredor Paseo de la Reforma														
1995														
Cuajimalpa	Prolongación Reforma	200		3,720,112	18,601		3	3		3		Excelente		Excelente proyecto de cuatro torres de lujo. 40 departamentos en venta.
Lomas de Chapultepec	Paseo de la Reforma	520		16,164,893	31,086		4	4	7		1		6	Excelente residencia de lujo con jardín.
Otras localizaciones en la ciudad de México														
1995														
Anzures	Thiers	163		1,584,793	9,723	1	3	2	1		1	Bueno	40	
Coyoacán	Av. Pacífico	68		694,140	10,208	1	2	1	1		1	Muy bueno	6	
Coyoacán	Av. Cuauhtémoc	335		4,754,380	14,192		3	3	4		1	Bueno	25	
Cuauhtémoc	Río Balsas	400		3,486,546	8,716		5	1	2		1	Bueno	40	Casa con uso de suelo habitacional
Cuauhtémoc	Río Niagara	150		1,426,314	9,509		3	1	1		1	Bueno	48	Casa
Cuauhtémoc	Río Tiber	99		1,192,399	12,044	2	2	2	1	1	1	Bueno	16	
Cuauhtémoc	Río Panuco	40		522,982	13,075	4	1	1						
Del Valle	Anaxagoras	76		507,134	6,673		1					Bueno	40	
Del Valle	Av. Coyoacán	51		507,134	9,944		2	1			1	Bueno	25	
Del Valle	Concepción Beistegui	90		633,917	7,044	1	2	1			1	Bueno	33	
Del Valle	Patricio Saenz	100		950,876	9,509		2	1				Bueno	22	
Del Valle	San Francisco	61		776,549	12,730		2	1				Bueno	35	En esquina
Del Valle	Av. Coyoacán	87		1,261,496	14,500		2	1	1	1			15	
Escandón	Progreso	38		396,198	10,426		1	1				Bueno	30	
El Rosario	Manuel Rivera	69		396,198	5,742			1			1	Bueno	15	
Guerrero	Tlatelolco	47		443,742	9,441		2	1			1			
Iztapalapa	Parras	75		475,438	6,339		3	1	1				8	
Juárez	Estrasburgo	43		491,286	11,425	2	1	1		1	1	Bueno	15	
Juárez	Lisboa	61		713,157	11,691	3	2	1	1		1	Bueno	36	
Juárez	Hamburgo	63		740,415	11,753		1	1		2	1	Muy Bueno	20	
Juárez	Versalles	70		744,853	10,641		1	2	1		1	Bueno	28	Edificio estilo francés
Juárez	Río Panuco	84		1,109,355	13,207		2	1			1	Muy bueno	3	
Juárez	Praga	69		1,109,355	16,078	8	2	1	1	1	1	Muy bueno	25	
Lomas Estrella	Cine Mexicano	80		681,461	8,518		3	1				Bueno	10	
Nápoles	Nueva York	117		1,426,314	12,191		2	2	1			Excelente	25	Nueva
Narvarte	Vertíz	45		313,789	6,973		1	1			1	Bueno	35	A media cuadra de Viaducto
Noche Buena	Augusto Rodín	230		1,870,056	8,131		3	2	3		1	Bueno	32	
Polanco	Antole	600		8,114,142	13,524		4	3	5		2	Bueno	5	A una cuadra del Paseo de la Reforma
Polanco	Eugenio Sue	286		3,803,504	13,299		4	3	1			Bueno	40	Casa con uso de suelo habitacional
Polanco	Horacio	400		5,754,036	14,385		4	2	3		1		45	
Polanco	Ejército Nacional	192		2,781,312	14,486		2	3		1	1	Muy Bueno	30	Remodelado hace un año
Polanco	Monte Elbruz	298		5,071,339	17,018		3	3	2	1		Muy Bueno	1	
Polanco	Shiller	140		2,472,278	17,659		3	2	1		1		40	
Polanco	Emerson	142		2,694,149	18,973		1	1	2				12	
Polanco	Lord Byron	229		4,754,380	20,761		3	2	1	1	1	Regular	10	
Polanco	Rubén Darío	474		12,931,914	27,283		3	3	3	2		Muy Bueno	1	
San Pedro de los Pinos	1o. de Mayo	68		725,835	10,674		2	1				Bueno	10	
Santa Fe	Av. Vasco de Quiroga	151		2,532,500	16,772		3	3	2	4				
Santa Fe	Av. Vasco de Quiroga	120		3,050,727	25,423		3	2	2	2		Muy Bueno		
Tizapan San angel	Av. Revolución	135		1,426,314	10,565		3	2	1	1		Muy Bueno	23	Nueva
Tlatelolco	Edificio Zacatecas	70		412,046	5,886	14	2	1		1	1	Bueno	19	
Vertíz Narvarte	Eje Central	75		760,701	10,143		2	1			1	Bueno	18	
Vertíz Narvarte	Xola	82		792,397	9,663		2	1	1		1	Bueno	28	

Fuente: Elaboración propia con base en Bolsa Inmobiliaria AMPI, Ciudad de México, AC., Reporte de Mercado Inmobiliario, Ciudad de México.

Cuadro 26.1
Corredor Urbano Terciario Paseo de la Reforma
Precios de casas y departamentos en venta
1995-2000-2005

Colonia	Calle	Superficie	Valor dólares	Valor Deflactado	Valor m ² Deflactado	Nivel	Recamaras	Baños	Garage	Elevador	Teléfono	Conservación	Edad	Observaciones
Corredor Paseo de la Reforma														
2000														
Lomas de Bezares	Paseo de la Reforma	182		3,102,965	17,049	5	3	2	2	2		Excelente	1	
Lomas de Chapultepec	Paseo de la Reforma	855		13,150,662	15,381		3	3	5			Bueno	26-30	Casa
Lomas de Chapultepec	Paseo de la Reforma	700		14,702,145	21,003		3	3	4		1	Bueno	21-30	Casa
Nonoalco Tlatelolco	Reforma Norte	72		406,341	5,644	17	2	1	1	4		Bueno	31-40	
Otras localizaciones en la ciudad de México														
2000														
Anzures	Víctor Hugo	200		2,482,372	12,412		1	1	1		1	Excelente	31-40	Casa totalmente remodelada
Condesa	Av. José Vasconcelos	93		472,833	5,084	2	2	1			1	Bueno	40	Departamento
Condesa	Alfonso Reyes	200		1,773,123	8,866	6	2	1	1		1	Bueno	21-25	Departamento
Condesa	Ejército Nacional	293		3,398,486	11,599	7	3	3	2	1	1	Bueno	31-40	Departamento
Cuauhtémoc	Río Atoyac	241		1,847,003	7,664	2	2	2	1		1	Bueno	40	
Cuauhtémoc	Río Atoyac	165		1,270,738	7,701	1	1	1			1	Bueno	40	
Cuauhtémoc	Río Panuco	178		1,699,243	9,546	12	1	1	2	2	1	Bueno	16-20	
Cuauhtémoc	Río Guadalupe	380		3,982,139	10,479		1	1	1			Regular	1	Casa
Del Valle	Gabriel Mancera	380		2,955,205	7,777		3	3	3		2	Bueno	26-30	Casa
Del Valle	Eugenia	166		1,211,634	7,299	1	3	2	1	1	1	Bueno	21-30	
Del Valle	Amores	122		1,004,770	8,236	3	3	2			1	Bueno	26-30	Departamento
Del Valle	División del Norte	91		957,486	10,522	4	2	2	1	1		Regular	16-20	Departamento
Del Valle	San Francisco	167		1,920,883	11,502	5	3	2	1	1	1	Bueno	21-25	Departamento
Juárez	Praga	160		1,329,842	8,312	7	2	2	1	2	1	Bueno	1	A una cuadra de Paseo de la Reforma
Juárez	Londres	43		472,833	10,996	2	1	1				Bueno	31-40	
La Joya	Tlalpán	69		783,129	11,350	4	2	1	1	1	1	Excelente	16-20	Departamento
Lomas de Chapultepec	Monte Elbruz	261		2,925,653	11,209	6	2	2	2	2		Bueno	21-30	Departamento
Lomas de Chapultepec	Bld. M.A. Camacho	121	120,000	1,719,929	14,214	6	2	2	1	2	1	Excelente	11-15	
Lomas de Chapultepec	Palmas	260	550,000	7,883,009	30,319	6	2	2	2	3	1	Excelente	11-15	
Nápoles	Alabama	111		960,442	8,653	3	3	1				Bueno	21-30	
Nápoles	Nueva York	150		1,477,602	9,851	4	2	1	1		1	Regular	1	Departamento
Narvarte	Cuauhtémoc	125		724,025	5,792	1	2	1	1		1	Regular	1	
Narvarte	Dr. Vertiz	105		783,129	7,458	3	3	3			1	Bueno	16-20	Departamento
Narvarte	Xola	136		1,174,694	8,637	5	3	3	1			Excelente	21-25	
Palmas Polanco	Homero	150	110,000	1,576,602	10,511	5	2	2	1	2	2	Bueno	1	
Palmas Polanco	Lope de Vega	342	290,000	4,156,496	12,153	12	3	2	2	1	1	Bueno	1	Departamento
Palmas Polanco	Arquímedes	270		4,580,568	16,965		4	1	2		1	Bueno	31-40	Casa con jardín de 120 m ²
Palmas Polanco	Tres picos	400	600,000	8,599,646	21,499		3	3	3		3	Bueno	1	Casa
Palmas Polanco	Rubén Darío	255	500,000	7,166,372	28,103	6	3	3	2	2	1	Regular	16-20	Departamento
Polanco Chapultepec	Lope de Vega	760		5,910,410	7,777		3	3	3			Bueno	21-30	Casa
Polanco Chapultepec	Newton	130		1,366,782	10,514	2	2	1	1		1	Bueno	26-30	Departamento
Polanco Chapultepec	Lope de Vega	258		5,171,609	20,045	6	3	3	3	1	1	Bueno	11-15	Departamento con terraza
Polanco Chapultepec	Horacio	470	1,100,000	15,766,019	33,545		4	3	3		1	Bueno	31-40	Casa
San Ángel	Altavista	194		2,511,924	12,948	2	3	2	2	1	1	Excelente	16-20	Departamento
San Ángel	Altavista	228		2,955,205	12,961	1	2	2	2	1	1	Bueno	21-25	Departamento

Fuente: Elaboración propia con base en Bolsa Inmobiliaria AMPI, Ciudad de México, AC., Reporte de Mercado Inmobiliario, Ciudad de México.

Cuadro 26.2
Corredor Urbano Terciario Paseo de la Reforma
Precios de casas y departamentos en venta
1995-2000-2005

Colonia	Calle	Superficie	Valor dólares	Valor Deflactado	Valor m ² Deflactado	Nivel	Recamaras	Baños	Garage	Elevador	Teléfono	Conservación	Edad	Observaciones
Corredor Paseo de la Reforma 2005														
Juárez	Paseo de la Reforma	200	320,000	4,549,490	22,747	2	3	3	1	2	1	Excelente	3	Magnifico departamento, remodelado, piso de duela, excelente vista al ángel
Juárez	Paseo de la Reforma	127	210,000	2,985,603	23,509	1	2	2	1	2	1	Excelente	3	Piso de duela, cocina integral con barra, jacuzzi, vigilancia 24 hrs.
Lomas de Chapultepec	Paseo de la Reforma	435	700,000	9,952,009	22,878		3	4	5		1	Bueno		Recamara principal con balcon, jardín, alberca, salón de juegos, salón de fiestas.
Lomas de Chapultepec	Paseo de la Reforma	411	800,000	11,373,724	27,704	1	3	4	4	1			23	
Lomas de Chapultepec	Paseo de la Reforma	600	1,500,000	21,325,733	35,543	1	3	4	3	2		Excelente	12	Depatamento amueblado, impecable, dos terrazas.
Otras localizaciones en la ciudad de México 2005														
Cuauhtémoc	Río Tiber	62		1,095,906	17,676		2	1	1	1				
Cuauhtémoc	Río Nazas	72		1,315,087	18,344		2	2						
Cuauhtémoc	Río Tiber	45		906,344	20,141		1	1	1					
Cuauhtémoc	Río Rhin	45		876,725	19,483		1	1						Departamento
Condesa	Av. Nuevo León	123		1,599,430	13,003		3		1	1				
Condesa	Insurgentes Sur	85		1,299,093	15,283		1	2		1	1			Desarrollo habitacional con 33 departamentos
Condesa	Michoacan	130		2,033,053	15,639	4	3	2	1		1			Departamento
Condesa	Insurgentes Sur	91		1,823,587	20,039	11	1	1		2				Departamento
Del Valle	Ave. Coyoacán	60		616,077	10,268		1	1				Bueno	55	Exterior, remodelada, con cocina integral.
Del Valle	Ángel Urraza	75		1,125,525	15,007	4	1	1			1	Bueno	30	Departamento recién remodelado.
Del Valle	Ave. Coyoacán	116		1,895,621	16,342	5	2	2	1	1	4	Excelente	7	Departamento con acabados de primera.
Del Valle	Ave. División del Norte	140		2,488,002	17,771	6	3			1	1	Excelente		Excelente distribución, nuevo.
Juárez	Nápoles	55		473,905	8,616		1	1			1			
Juárez	Bucareli	280	210,000	2,985,603	10,663	1	3	3	4	1		Excelente	95	Edificio Viscaya, excelente para restaurar.
Juárez	Londres	71		1,451,335	20,441	1	1	1	1	1		Excelente		Departamento ideal para ejecutivos
Juárez	Tokio	115		2,108,878	18,338		3	2	1	1				
Lomas de Santa Fe	Vasco de Quiroga	96		1,480,954	15,427		2	2	2	1	1	Bueno	5	Departamento casi nuevo, muy iluminado.
Mixcoac	Patriotismo	90		1,125,525	12,506		3	2	1					
Nápoles	San Antonio	95		1,125,525	11,848	3	3	1	1				30	
Nápoles	Río Becerra	95		1,244,001	13,095		2	1	1				40	Departamento
Nápoles	San Antonio	87		1,184,763	13,618		3	1	1		1		40	Departamento
Polanco	Anatole France	840	1,100,000	15,638,871	18,618	2	5	6	1	2			53	
Polanco	Eugenio Sue	240	365,000	5,189,262	21,622		3	3	2	2			15	
Polanco	Ibsen	323	491,000	6,980,623	21,612		4	3	2		1		15	
Polanco	Lamartine	65	130,000	1,848,230	28,434		1		1	1				
Polanco	Tenison	220	460,000	6,539,892	29,727		3	3	2			Bueno		Departamento nuevo para estrenar.
Santa Fe	Vasco de Quiroga	256		4,561,337	17,818		3	4		2				Departamento con excelente ubicación
Santa Fe	Vasco de Quiroga	310	420,000	5,971,205	19,262		2	3	3	2	1		8	
	Prol. Reforma Conjunto													
Santa Fe	Residencial Antigua	334	480,000	6,824,235	20,432	2	4	5	2	2	1		5	
Santa Fe	Vasco de Quiroga	188	285,000	4,051,889	21,553		3	2	2	2				
Santa Fe	Av. Santa Fe	133		2,894,338	21,762		2	3	1	1				Departamento frente al Centro Comercial
Santa Fe	Edificio Grand Santa Fe	238	390,000	5,544,691	23,297		3	4	3					

Fuente: Elaboración propia con base en Bolsa Inmobiliaria AMPI, Ciudad de México, AC., Reporte de Mercado Inmobiliario, Ciudad de México.

Capítulo VI

Los actores sociales y el Paseo de la Reforma

Entrevistas

Durante el desarrollo de la investigación, se llevaron a cabo tres entrevistas extensas con personas calificadas sobre el tema de Paseo de la Reforma: el empresario Inmobiliario Jorge Gamboa de Buen, el funcionario de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal Ernesto Gerardo Betancourt Arriaga, y el académico e investigador Jorge Legorreta Gutiérrez.

La gran riqueza de su información y sus puntos de vista sobre el proceso analizado nos llevaron a incluirlas en sus totalidad en este trabajo, con el mínimo de edición indispensable debido a que se trató de entrevistas grabadas directamente. Cada uno de ellos expresa, a nuestro juicio, un punto de vista diferente, pero muy específico y característico del sector al que pertenecen, el cual trataremos de resaltar en nuestros comentarios al final del capítulo.

Tres actores distintos ante el proceso de reconstrucción de Reforma

Jorge Gamboa de Buen

Arquitecto, Maestro en Planeación Urbana en la Universidad de Oxford. Director General de Reordenamiento Urbano durante la Regencia de Manuel Camacho Solís. Actualmente Director General de Grupo Danhos.

LML: Del 2000 a la fecha, Paseo de la Reforma logró una importancia muy significativa dentro del desarrollo de los corredores. En los años noventa también existió un intento por impulsar Reforma, ¿por qué no se dio un desarrollo tan significativo como el actual?

JGB: Desde que entró el gobierno de Salinas, a finales del 88, cuando Manuel Camacho era regente de la ciudad de México, se vio un fenómeno inmobiliario muy interesante, veníamos de una época de cero crecimiento económico. Todo el sexenio de De la Madrid, prácticamente no hubo crecimiento económico. El sismo del 85, deterioró el crecimiento, pero desde el punto de vista de la ciudad generó grandes cambios en su estructura y en sus mercados, y en algo ayudó a estructurar la nueva estrategia.

El sismo destruyó e hizo inconveniente para mucha gente estar en las oficinas del centro y en Avenida Juárez; hubo una importante destrucción de edificios, por ejemplo, el conjunto América, a algunos se les tuvieron que quitar pisos y reestructurarlos, quedaron abandonados durante algunos años. Esto hizo que edificios de oficinas que estaban vacíos en el sur de la ciudad, Polanco y en Bosques de las Lomas, empezaran a utilizarse, cambiándose para allá.

Hay un edificio en Periférico, con forma de estrella, de la década de los ochenta; para allá se fue la Secretaría de Comercio, a ellos se les derrumbó el edificio en Cuauhtémoc y Álvaro Obregón, un edificio bastante bonito, por cierto. El sismo ayudó a que se llenaran los espacios vacíos y aceleró un cambio, que ya venía, en la estructura de la ciudad. El desarrollo se estaba yendo hacia la periferia, cosa que había venido pasando y que luego se empezó a revertir, y lo de Reforma es parte de ese tema.

Desde el punto de vista de la economía, teníamos cero crecimiento y una inflación de más de cien puntos y los Cetes, los valores gubernamentales, daban unos rendimientos por arriba de la inflación. En este contexto no había, prácticamente, inversión inmobiliaria en la ciudad.

Si revisas los datos, a finales del sexenio de De la Madrid, Salinas perfilándose a ganar la presidencia, inventó unas cosas que se llamaban los *Pactos para la Estabilidad y el Crecimiento*, esto no era mas que juntar a los sectores de la economía y bajar la inflación por decreto, todo mundo pensaba que no iban a funcionar, y que funcionan. Se juntaban y decían, no van a subir los salarios, subir los precios, la gasolina, o suben un poquito.

Veníamos de estas espirales (inflacionarias), que en Sudamérica llegaron a situaciones del 1000% y destruyeron todo. Aquí íbamos en ciento y tantos, existía esta espiral, los precios y los salarios subían todos los meses y había que romperla. Entonces la bajan al 30%, para los estándares de ahora es muy alta, pero para los de esa época no era tan malo.

La inflación era más baja, había una demanda no satisfecha de espacio construido de todo tipo, vivienda, comercio, oficinas, etc., y el gobierno de Salinas empezó muy bien, con mucha legitimidad, bueno después del rollo de la elección o gracias al rollo de la elección, porque quizá eso obligo a Salinas a tomar decisiones rápidas, drásticas y legitimadoras. Empezó bien, con grandes expectativas: el Tratado de Libre Comercio, la economía, la globalización, el combate a la impunidad, con lo de la Quina, que luego no siguió, pero fue un gran golpe.

De repente empieza a haber presión sobre la inversión inmobiliaria, fue cuando yo entré a trabajar con Camacho, a lo que ahora es la Seduvi, antes tenía un nombre menos rimbómbate, pero tenía más poder, porque no lo compartía con la Asamblea, con las delegaciones o secretarías. Yo podía dar una licencia de

principio a fin, Felipe Leal, actualmente, no puede dar una licencia. Lo primero que hice fue pedir que me enseñaran los trámites que se habían hecho los últimos años, y lo que descubrí es que casi no había licencias nuevas, más que cosas chiquitas, pero no grandes edificios, ni conjuntos. Lo que había era un cambiadero de usos de suelo, vivienda por oficinas, vivienda por comercio, en las colonias más o menos centrales, en la del Valle, Polanco o en ciertas zonas de Iztapalapa, Venustiano Carranza; y al mismo tiempo por el tema de la baja de inflación, la confianza, etc., y por un cambio generacional muy interesante que ahora lo explico, vimos que podía venir un boom inmobiliario.

También vimos que, como no había oferta, la vivienda siempre es el menos rentable de los usos. Si tú tienes una casa o un departamento y la quieres vender o rentar como casa, vale 10, pero si la puedes rentar como oficina vale 15 y si la puedes vender como restaurante vale 20. Al mismo tiempo, si yo quiero poner, en la zona, un restaurante o una oficina, no hay edificios de oficinas, no hay centros comerciales, no hay nada. Entonces se empezó a generar mucha presión social y política por el tema del cambio del uso de suelo. El conflicto siempre es de ricos hacia abajo, en Iztapalapa se tocan poco esos temas.

Dijimos, por un lado no se ha hecho nada nuevo y una ciudad tiene que cambiar, modernizarse y proporcionar una oferta y más con la demografía que teníamos y seguimos teniendo en esta ciudad. Por otro lado, le estamos dando en la torre a la vivienda y estamos generando un conflicto por todos lados, y la otra cosa que estamos haciendo es que estamos inhibiendo el desarrollo económico de la ciudad.

La ciudad de México tenía tres pilares económicos clarísimos, la industria, una de las mayores concentraciones del mundo que ya no la queríamos por contaminante y congestionante y porque tenía que estar en otro lado. La descentralización de la industria sucedió con gran éxito, por una parte por una política pública y en parte porque tenía que suceder, solita se fue yendo a otras partes, como la industria automotriz, ese es probablemente el mejor ejemplo.

Todas las plantas de coches que habían en México en los sesentas, estaban en la ciudad de México y ahora todas son plazas comerciales, se fueron primero a un primer anillo: Puebla, Toluca, Ciudad Sahagún, a Cuautitlán se fue la Ford, a Cuernavaca la Nissan, cada una de ellas escogió la periferia, eso fue a finales de los ochentas. En los noventas se fueron a la frontera: a Hermosillo, a los puertos o a Silao, esto explica muy bien lo que sucedió en la ciudad. Lo que era la Renault, después fue Servimet, luego un Carrefour y ahora es un Chedraui en Universidad, la Ford de Azcapotzalco ahora es un centro comercial, la General Motors es Antara, la Chrysler es un conjunto con centro comercial: Parques Polanco.

Estos ejemplos explican muy bien la terciarización de la economía y el otro tema que perdió la ciudad, fue el gobierno. El gobierno era potente, gastador, generaba mucho empleo y llevamos 30 años de compactación del gobierno, que en los

regímenes panistas ha crecido un poquito, pero ya no fue el gran empleador. Antes la gente de clase media profesional –empleados de la SCT, SAHOP– que trabajaban en el gobierno, se compraban casas en la Lomas y eso también cambio, bajaron los salarios, entonces, que le queda a la ciudad para generar el empleo, la riqueza, la competitividad, la base predial, pues el sector servicios.

El sector servicios requiere espacios, eso es una de las cosas que nos cuesta trabajo que la gente entienda, y es que la gente nos dice: la ciudad ha perdido calidad de vida porque esta muy grandota y eso es culpa de los que hacen edificios, por lo tanto dejen de hacer edificios y ya no va a crecer la población, ni los automóviles y se va a arreglar todo y la realidad es que las ciudades están siempre creciendo y cambiando.

Las ciudades que no crecen en población, crecen en volumen, como Manhattan, tiene el triple de volumen que hace 40 años y la población es más o menos la misma, nada más que su actividad económica es potente. Todo mundo entiende que se hacen parques industriales para que haya industria, pero nadie te cree que tengas que hacer un centro comercial para que crezca el sector comercio y oficinas para que crezca el sector financiero, ni auditorios para que crezca el entretenimiento. Ese tema, por lo menos, Salinas, Camacho, Juan Enríquez que era director de Servimet y un servidor, lo teníamos clarísimo, no había conflicto en esa política. Cuando dijimos hay que hacer Santa Fe, porque si no, vamos a perder esa inversión, va a desaparecer porque no tenemos otro lugar donde haya ese volumen de espacio para construirlo, nadie dijo que no. Los delegados refunfuñaron, pero nadie les hizo caso. Era un poco lo que se veía venir, lo platicamos al principio del sexenio y dijimos hay que potenciarlo.

El cambio generacional también fue muy importante, tu puedes tener como política pública lo que se te pegue la gana, puedes querer transformar la ciudad, pero si no hay un sector privado capacitado para hacer eso, simplemente no lo vas a hacer, si no tienes buenos banqueros no habrá buenos bancos, si no tienes buenos empresarios de la cultura y el entretenimiento, puedes hacer todos los auditorios que quieras y los va a mal administrar el gobierno.

En el tema inmobiliario veníamos de una época de las constructoras y las fraccionadoras, además sonaba mal: los fraccionadores, tenían mala imagen, pero de repente apareció una generación de cuates muy jóvenes, en esa época tenían 30 años, algunos unos años más, otros menos, que habían estudiado fuera, algunos venían de familias inmobiliarias, otros simplemente habían estudiado finanzas. De repente les atrajo lo que estaba pasando en Londres, Nueva York: en el mundo había un boom de regeneración de ciudades.

Habíamos abandonado la idea horrible de Hábitat 76, de que las ciudades eran malas, que la congestión y la contaminación se las iba a acabar, traíamos el tema de que Barcelona había revivido, Chicago, incluso ciudades como Bilbao y

Valencia. Luego vino el de las ciudades latinoamericanas, decíamos: esas ciudades tienen más dinero, pero cuando de repente Bogotá, Sao Paulo o Lima están mejor que México, no sólo es un tema de dinero, es cultura e idiosincrasia, es un tema de ponerse las pilas.

Entonces empezaron a aparecer estos cuates y con el libre comercio, empezaron a darse cuenta que el mercado también demandaba buenos proyectos, buenos arquitectos y que el diseño valía. Yo fui Presidente del Colegio de Arquitectos y había integrantes que seguían diciendo que el desarrollo lo hacían los ingenieros, yo les decía quiten ese discurso, no hay un edificio que se haya hecho, en la época de Salinas para acá, que no lo haya hecho un arquitecto, si no te gusta, es otra cosa. Es cierto que hubo una época en que si a un cuate le sobraba dinero, le pagaba a un maestro y se echaba un edificio como le fuera saliendo, la ciudad tiene mucho de esos ejemplos, pero la época actual presenta una enorme competitividad. Además el mercado inmobiliario es el mercado anti-monopólico por definición, tiene empresas de muchos tamaños, compites, funciona con las reglas del mercado, si hay más oferta de la que debe haber, entonces bajan los precios, se llenan los espacios, suben los precios, se construye más, tiene ciclos muy largos, ese es parte del problema, cuando tu decides hacer un edificios vas a salir al mercado en tres años, y en este tiempo puede acabar el país. Tiene su complicación.

Si ves la lista de la Asociación de Desarrollos Inmobiliarios ADI, y ves los nombres de las empresas son de cuates que tenían 30 años en esa época, empresas súper importantes como la que fundó Javier Barrios a los 26 años y ni es arquitecto, estudió administración y sólo le gusto el tema. G Acción, empezó con centros comerciales. Se potenciaron muy duro las vivienderas: Geo, Ara, Sade, Danhos, Gicsa surgió y llegó a ser la inmobiliaria más grande de México, se la llevó al carajo la ultima crisis.

Durante el régimen populista de Ramón Aguirre, como no crecía la economía y él quería ser presidente, y como ya había surgido el conflicto vecinal por el uso del suelo, la gente salió a la calle y armó un escándalo. En todas las revisiones de planes que hicieron con Ramón Aguirre, decían: queremos todo habitacional, entonces Polanco que no era todo habitacional, ahora era todo habitacional, las Lomas, San Ángel, Altavista, Chilamistac, Lomas Estrella, Coyoacán, entonces era una bronca, porque llegaba una viejita de Polanco y te decía, oiga: se murió mi marido, mis hijos ya se fueron a vivir a otro lado y tengo esta casota, pero no puedo hacer nada con ella porque es habitacional. Le decíamos: ingrese un cambio de uso de suelo, pero entonces los vecinos decían no. Total, una de las cosas que hicimos fue que en lugar de cambiar todos los planes, generamos los Zedec. Revisamos aquellas zonas que tenían presión inmobiliaria y vamos a decidir junto con la comunidad, pero vamos a tomar una decisión seria. El ejemplo mas significativo es el de Polanco.

Propusimos hacerlo habitacional a 20 años para que el mercado recibiera una señal, preparamos el decreto, lo firmamos y lo publicamos, así el mercado inmobiliario sabía que no tenía que comprar un terreno en Mazarik. De repente alguien pregunto: ¿pero si yo quiero subdividir mi casa, para mis hijos? Contestamos: No, no se puede, y entonces dijeron: No, no nos gusta.

Se propuso hacer un diagnóstico, se hizo la comparación de los usos reales, con los del plan, el plan era todo amarillo y el real era de todos los colores. Vamos a definir que queremos de Polanco. Las familias nuevas, no se van a vivir a las casas de las familias viejas, porque cuando tienes dinero, nadie quiere vivir en una casa de 600 m² construidos, con las tuberías que no sirven, con baños pequeños. No es un problema de dinero, es un problema de cambio de hábitos, ya nadie quiere tantos servicios, ya nadie quiere tanto jardín. Entonces hay que densificar ciertas zonas, estas van a ser habitacionales, se ubicó una zona de hoteles, en esa época había dos: el Chapulin y el Nico. Establecimos que fuera una zona hotelera. Los hoteles generan impacto hacia afuera.

Lo que si se hizo fue hacer edificios más altos, y se estableció la regla de: entre más terreno juntes mas alto te vas. Edificios con cuatro fachadas, en fusión de varios lotes, para no tener edificios estrechos en lotes pequeños.

Se publicó el Zedec, lo que dijimos que iba a suceder, sucedió y paso rapidísimo, hay nueva vivienda, esta lleno de extranjeros. Y si logra Sodi meter su plan de movilidad, será muy benéfico. Los extranjeros, la comunidad francesa aman Polanco, dicen que es una gran zona de la ciudad, las calles son bonitas, el único problema es el congestionamiento y los cuida-coches.

En términos de uso de suelo ha jalado muy bien, también ha jalado que ya se venció el Zedec, era por 15 años y no se han podido poner de acuerdo para cambiarlo. Yo lo que les he dicho es, mejor refréndarlo otros 10 años, porque si no se van a poner de acuerdo, mejor que así se quede. Sara Topelson había hecho una propuesta, en la que se establecía, otra vez: dos veces el ancho de la calle, eso no funciona, las reglas deben ser claras para todos.

Otro tema que teníamos muy claro era el del centro histórico, desde que entramos Alejandra Moreno Toscano, agarro el tema, tenía mucha influencia sobre Salinas, Camacho y Marcelo, Marcelo tenía 25 años en esa época.

Teníamos claro que para que un centro histórico reviviera teníamos que construir fuera del centro, los hoteles, las oficinas, el comercio y la vivienda se tenían que hacer en la periferia. El centro histórico por si sólo no vive, son edificios pequeños que se tienen que restaurar, no caben los coches y teníamos la Alameda destruida y Reforma también. Hicimos cuentas y no nos alcanzaba y entonces, Santa Fe venía como anillo al dedo, era un terreno del Gobierno del Distrito Federal, estaba en el poniente, en donde el desarrollo tradicionalmente

quería ir. Esa es otra regla, por ejemplo: las historias de Ramírez Vázquez, de los polos de desarrollo, quiso detonar el oriente del centro histórico con el Palacio Legislativo y no lo logró, quiso detonar Reforma Norte con el edificio de relaciones y tampoco detonó nada. No puedes ir en contra de la lógica de las ciudades, cuando ya son muy ricas y con mucho esfuerzo sí se puede; en Londres están logrando pasar el desarrollo al West Bank con el puente de Foster y con mucha inversión, pero cuesta mucho trabajo.

Santa Fe estaba en el momento correcto, el terreno era del Gobierno del Distrito Federal, lo había expropiado Hank, Ramón Aguirre había cerrado el basurero, esa era una condición y la Ibero se instaló en Santa Fe, ya se había hecho la carretera de cuota, no porque quisieran desarrollar Santa Fe, sino porque la otra ya no funcionaba. De repente nos dimos cuenta que teníamos un terreno que había cumplido con ciertos elementos y tenía potencial. Por lo tanto decidimos hacer un Zedec con reglas claritas y todos los terrenos, que la mitad eran de Servimet y la mitad del Gobierno del Distrito Federal, se le pasaron a Servimet, para que funcionara como agencia. Es una lástima que hayan quitado Servimet, toda ciudad debe tener una agencia desarrolladora urbana como la tiene prácticamente cualquier ciudad decente del mundo, para complementar al mercado. Hay cosas que el mercado no puede hacer solito, entonces ayudas, metes infraestructura, etc.

Hicimos Santa Fe. La idea era que el dinero de Santa Fe, primero se invirtiera en lo que dejaron de hacer para irse a otro lado, para que tuviera la infraestructura que no tenía.

Un día, Carlos Slim me reclamó amistosamente, dijo: ustedes la regaron porque hicieron primero Santa Fe y no el centro histórico, Reforma y Avenida Juárez. Ese desarrollo lo debieron llevar allá. Yo le conteste que no hubiera funcionado, y lo sigo creyendo, porque Santa Fe le dio mucha confianza a la ciudad, generó mucho dinero, nuevos esquemas de desarrollo inmobiliario e hizo que esta nueva generación de desarrolladores inmobiliarios crecieran bien. Las oficinas y la gente quería ir para allá.

Pero, también empezamos con esquemas de redensificación, por ejemplo en la Condesa. La Condesa en esa época era una colonia abandonada. No había restaurantes y no había jóvenes. Se dio un fenómeno, el primer cuate nuevo que yo tengo detectado en la zona es el Arq. Isaac Broid, él estudió en Inglaterra, igual que yo y cuando regresó, en lugar de irse a Tecamachalco donde vivían sus papás, se fue para la Condesa y de repente todo mundo dijo está bien padre.

El tema de Avenida Juárez y Reforma: teníamos que empezar a presionar para que hubiera inversión en esa zona. Entonces, en el caso de la Alameda, le echamos muchas ganas a comprar los terrenos y a consolidarlos. Servimet acabó comprando el Conjunto América, arreglando la manzana donde está la Plaza Juárez. Se hizo mucha chamba, pero no se dio como en Santa Fe. En Santa Fe se

fue mas rápido de lo que yo pensaba. Sobre Reforma empezamos a promover, se hizo el Marquis, pero fue la primera inversión, se hizo el Four Seasons.

Juan Enríquez y yo hicimos una jugada que nos salió a medias, un día me dice Camacho: oye has oído hablar de un señor que se llama Reichmann. Le dije que sí, que era uno de los inmobiliarios más grande del mundo que quebró en Canadá y Londres. Es que el presidente me dijo que Isaac Saba se lo había presentado y entonces quiere venir a verme. Total llego Paul Reichmann. Juan Enríquez y yo lo paseamos por toda la ciudad y selecciono tres sitios: compró los terrenos de la Alameda, hizo un proyecto ambicioso con muchos arquitectos de todas partes del mundo.

Le compró a Servimet en Santa Fe para hacer un desarrollo, que tampoco nunca hizo, y luego dijo que quería hacer el edificio más alto de México sobre Reforma, pero le dijimos que ahí no había terrenos, y dijo: ¿ahí no hay terrenos?, ¿esa cosa qué es?. Se le ocurrió que en la entrada a Reforma debería haber dos torres. ¿Qué es eso?, un cine, ¿de quién?, del gobierno, lo compro, y ¿qué es eso de al lado?, una guardería del Seguro Social, tenemos que conseguirla, y ¿del otro lado?, unos edificios viejos, tenemos que tumbarlos.

Al final de la paradoja, lo ayudamos a comprar el Cine Chapultepec, fue complicado porque estaba en el Fidelic, el gobierno se había quedado con la operadora de teatros, pero había un problema con los avalúos, cosa que ha causado mucho daño a Reforma, porque te dicen, el terreno en Reforma vale \$3,000 dls, el m², pero arriba tiene un cine que vale tanto. No, a ver, si el terreno vale tanto, el cine no vale nada, al terreno réstale la demolición del cine, si me vas a vender el cine véndemelo como negocio y entonces vemos cuando deja y te pago algo, pero no me puedes vender las dos cosas. Esa concepción de los dueños ha evitado que se restauren muchos edificios de Reforma, porque te piden cosas irracionales y el problema de esas demoliciones no es tanto lo de arriba, eso lo eliminas con un trascabo, el problema son las cimentaciones, sacarlas te cuesta un trabajo espantoso, es carísimo, está lleno de pilotes viejos. Total, lo logramos. Y luego la guardería, Gracias a Genaro Borrego, convencimos al sindicato, Reichmann compró un terreno en Sevilla, y las señoras del sindicato pedían una guardería nueva con un chorro de cosas, pero no podía estar ni un centímetro más lejos que esa, se dieron cuenta que no había terrenos, total se consiguió un terreno y se construyó la guardería.

Se ensambló la tierra, eso no había pasado antes en México, ahora ya somos expertos. Antes el mercado no lo generaba. Paul dijo voy a empezar éste y luego compro el de enfrente, todo iba a todo dar, pero se acabo el gobierno de Salinas, entró el de Zedillo, el país se desmorona, Zedillo no lo vuelve a recibir, en el Gobierno del Distrito Federal ya no lo vuelven a atender, se saca de onda, se asocia con la ICA y empieza a hacer la Torre Mayor, pero sin ganas. Todo mundo pensaba que no se iba a hacer, que nunca se iba a rentar, pero iban muy lento.

En la época de Espinoza y en la de Cuauhtémoc no paso nada en la ciudad, ni bueno, ni malo. Buenrostro satanizó el desarrollo urbano, paró la Secretaría de Obras, paró las obras del metro, del acuaférico. Santa Fe para él, era una cochinateda de corrupción.

Entre la crisis del 94 y que no le entendían y dos gobiernos de tres años, que tampoco ayudaron, perdimos 6 años de la ciudad. Ahí estaban las cosas pero no se veían, la Torre Mayor se fue despacito, con Cuauhtémoc no pasó nada, ni dio la licencia, ni nada, esa licencia era antes del 94. De hecho, Aispuro trabajó conmigo y luego fue Secretario de Desarrollo Urbano, se fue a trabajar con Paul Reichmann y el empujó la Torre Mayor.

Los terrenos de la Alameda estaban consolidados, en Reforma la Torre Mayor ahí iba, Santa Fe también. En ese camino, Paul Reichmann, desencantado, vende lo de Santa Fe, se lo vende a ICA, lo hacen pedacitos y lo venden.

Llega Andrés Manuel López Obrador, que con todos los defectos que le puedan atribuir, es un cuate con ideas muy claras y a pesar de unos colaboradores lamentables, cuando se le metía algo en la cabeza lo sacaba. El segundo piso, obra errada, pero la sacó. El Bando dos que tuvo cosas buenas y malas pero en algo ayudó a este tema y agarró Juárez y Reforma.

Ya las cosas estaban dadas. En Juárez dijo, le compro los terrenos a y se los compró. Dijo el proyecto lo voy a hacer yo y agarró a Legorreta, a los desarrolladores y construyó los tribunales. Arregló la banqueta, el Sheraton ya estaba, lo habíamos hecho nosotros. Si no lo hubiera hecho así, no hubiera pasado nada.

En Reforma dio facilidades y estímulos fiscales. A Reforma 222 le dio más de 6 millones de dólares en licencias, eso te ayuda mucho al principio. Dijo voy a arreglar Reforma porque es un cochinerito, las banquetas están rotas, asaltan. Hizo el proyecto en la UNAM con Felipe Leal, cuando estaba en la UNAM, podaron los árboles, eso ha permitido que crezcan las Jacarandas que se sembraron en la época de Salinas.

En 2000 cuando empezó el sexenio, yo ya estaba en Danhos. Dijimos: vamos a hacer un proyecto grande, andábamos viendo si se construía en Santa Fe y fuimos a ver a Laura Itzel, ella traía la línea del Peje y dijo, olvídense de Santa Fe, váyanse a Reforma, vamos a recuperarlo.

La Torre Mayor ya estaba terminada, pero no estaba ocupada todavía y todo mundo decía que no la iban a rentar, que estaba muy cara. Entonces, decidimos irnos a Reforma. Andábamos comprando el terreno que siempre fue de Hilton donde ahora esta el St. Regis, tenía 4000 metros, habíamos cerrado el precio y de repente la gente de Mifel, que son nuestros amigos, inquilinos en un edificio en

Mazarik, nos dicen sabes que, nos quedamos con la mitad de los terrenos que eran del Grupo Mexicano de Desarrollo en Havre y Reforma, en el terreno de la bancaria. Eran 24 lotes, los había ensamblado primero un inglés en los 70s, luego Lubrik el que hizo el Princess de Acapulco. Era de los típicos terrenos salados. Luego Grupo Mexicano en mi época había hecho un par de proyectos, los intentó sacar, no pudo y luego los perdió, la mitad de adelante con Mifel y la mitad de atrás con un sindicato de bancos gringos, una cosa complicadísima y entonces llega Mifel y dice tengo estos terrenos son 7000 metros, le pasamos a David Serúl el que ya habíamos comprado. El hizo el St. Regis y nosotros fuimos al otro, pensamos que era muy grandote pero cuando elucubramos que hacer, dijimos ahora queremos también lo de atrás, nos costó aun más trabajo.

Pensamos en construir un conjunto de usos mixtos, pero, ¿quién va a comprar en Reforma departamentos?, porque no se construía vivienda desde la época de Pani, nos la jugamos, no les hicimos caso a los que nos hacían estudios de mercado, ellos nos decían, que eso no iba a funcionar. Hicimos un concurso de arquitectura y construimos Reforma 222, eso, y que Andrés Manuel hizo lo que prometió y que la Torre Mayor se llenó con éxito y que en Santa Fe empezaron a haber broncas de accesibilidad y que el bando dos no te aconsejaba irte a otros lados, de repente Reforma era el lugar.

En Paseo de la Reforma se empezó a rentar a 25 dólares el metro cuadrado y entonces dijeron: no esta tan mal. Gicsa compró el terreno de Ferrat que estaba en la esquina, Sánchez Navarro y Farca compraron el Vips del Ángel y en cada operación subía el precio por metro cuadrado. Nosotros compramos a 1,500 dls el m². Bancomer compró a 26,000 dls el m², pero ahora el mercado esta como 10 mil o 12 mil. Bancomer porque fue un capricho. Gicsa compró el de Ferrat que era el de los cocodrilos locos, que se derrumbó en Niza y Reforma, están atorados pero ahí van, iba a ser un Park Hyat y ya no va a ser, pero ahí van. Farca compraron el Vips, a 6,000 dls el m. Unos españoles compraron la esquina de Insurgentes y Reforma. El proyecto esta atorado. \$4,000 m². Metta compró Bonos del Ahorro Nacional.

Donde ahora esta HSBC, era la casa de los Bailleres, una casa porfiriana preciosa. Bailleres la tumbo como en 1980, en la época de López Portillo para hacer la sede de sus empresas. Era la casa de sus papás. En esa época el INAH no decía nada y la tumbaron y le encargó a Jan Pei, arquitecto chino-gringo, que hiciera un proyecto, empezó a hacerlo con Augusto Álvarez, cuando le expropian sus bancos: Banca Cremi, se enoja con el país y ya no construye, cuando se recontento hizo su corporativo en otro lado. Un día Camacho me dice: ¿cuál sería el proyecto más importante para la ciudad de México? y le digo el del Ángel, ¿de quién es?... de Bailleres. Tráetelo y lo invitamos a tomar un café. Dijo que con ese terreno se había desencantado y que no iba a hacer nada ahí. Se lo compra Enrique Molina, un cuate, con negocios de azúcar, importante en el sexenio de Salinas. En ese predio, intentó desarrollar el proyecto de la Torre Águila, causó controversia porque tenía 60 pisos.

Molina, con Memo Carrillo Arena hacen un edificio, pagan transferencia de potencialidades, alrededor de 6 millones de dólares, con esa lana arreglamos San Idelfonso, el Museo Cuevas y un chorro de cosas. Les íbamos a dar parte de la calle, por abajo para que estacionaran los coches, como una visión mas moderna del tema, pero vino la debacle de Salinas, Molina quebró y le vendió el terreno a Sergio Bolaños.

Luego vino el error de diciembre y se acabo el tema. HSBC fue uno de los primeros que empezó como inquilino a decir quiero en Reforma, quiero en Reforma. Compró el terreno y construyó el edificio, en ese deal se quedaron con uno que estaba en frente, el de la Palma, lo tiraron pero con la crisis se lo vendieron a Farca.

La ICA compró el de enfrente del Cine Paris y esta haciendo un edificio de Kalash, se han tardado mucho pero ahí va. Lar, los españoles empezaron a llegar e iniciaron un edificio de departamentos, va lento pero ahí va. Bosco Gutiérrez Cortina compró el Cine Paris, para construir Reforma 90. Está parado, trae unas broncas terribles. Vendieron unos y no les han podido cumplir. Todo iba muy bien hasta la crisis de 2008.

Bancomer compró dos sedes para sus oficinas, una en Reforma y otra en lo que era la Chrysler en Mariano Escobedo. Están haciendo un edificio High Tec, alto, verde. Al final la visión de Reichmann era correcta, construir dos torres a la entrada de Reforma.

Benjamín Romano un gran arquitecto y desarrollador, compró la Casa del Divino, está haciendo una torre muy bonita de 60 pisos, es la casa que movieron, va despacito, va a tener un estacionamiento robótico. Los Aguilar y los Adman con el dinero con que vendieron las propiedades de Bancomer, que las vendieron carísimas, juntaron seis terrenos y le compraron a los Sada un estacionamiento que era un cochinerito. Ellos eran los dueños de los dos edificios dorados, uno ya lo tiraron y el otro esta junto a Torre Mayor. Con ese dinero van a hacer otra torre que está haciendo KMD; del otro lado, Sukenber compró el Burguer King frente al St. Regis y esta haciendo un proyecto de Rodking.

Santander va mal porque juntaron mucho terreno, yo creo que como 12 mil metros. Tumbaron un edificio (azúl) de Augusto Álvarez y nadie dijo nada, era bastante bueno. Hicieron un concurso y no han podido hacer un fallo.

Los Saba ahora que se murió Isaac, tumbaron otro edificio de Juan Sordo y de Augusto Álvarez, el de los tapetes, el de la esquina de Melchor Ocampo y Reforma y tampoco nadie dijo nada, mucho más importante que el del Súper Servicio Lomas, ahí todo el mundo opina. Van a hacer un hotel, un Ritz Carlton y un edificio de oficinas y andan viendo, si lo hacen con Fernando Romero. Han hecho como cinco proyectos y lograron ensamblar esa manzana.

El Cine Latino lo compraron los otros Saba, lo tumbaron y tampoco nadie dijo nada, había un mural, lo hicieron pedacitos, lo pulverizaron para no tener que sacarlo, y nadie dijo nada. Por lo menos el de Siqueiros, de la Chrysler se lo llevaron a la Plaza Juárez. Ahí estaban haciendo un proyecto de Enrique Norten. Moisés que era el promotor, que fue el que se mató en el helicóptero en Cuajimalpa, lo que hizo el papá, es que se asoció con Ellman, van a hacer un proyecto de Agustín Landa, que seguramente será un muy buen proyecto, porque es un gran arquitecto.

En frente del Monumento a la Madre, a lado de la gasolinera, hay un predio de William Caram, él ha hecho varios proyectos, pero no los termina de armar, pero lo van a terminar haciendo, es bola cantada.

Felipe Leal tiene en Seduvi una maqueta de todos los proyectos.

Con todo esto, yo te diría fuera de dos o tres baldíos de 30 x 30, hay uno junto a CONACULTA, no queda nada más en Reforma.

Si la economía sigue caminando bien, que parece que si y la transición del gobierno no genera ninguna bronca excesiva, yo creo que en los próximos 10 años vamos a ver una transformación de Reforma muy importante.

Felipe Leal lo tiene clarísimo, lo que hizo en el Monumento a la Revolución, en la calle de Madero, tiene una idea de ciudad muy buena. Como parte de lo de Bancomer van a arreglar el Cetram de Chapultepec, cuando se consolide Reforma. Se necesita un gobierno inteligente porque hay que ayudarlo. Chapultepec es una gran avenida, pero está muy descuidada.

En Reforma Norte falta mucho para que suceda algo, no tiene mucho sentido meterse, los terrenos son pequeños, es peligroso.

Se está trabajando con la Plaza de la República, va bien, Chapultepec va bien, Polanco también.

Lo que sería muy inteligente, sería trabajar Chapultepec y Constituyentes. Es increíble que en Chapultepec frente al bosque tengan lotes de coches, edificios pequeñitos. Lo lógico es que se diera un buen desarrollo.

LML: ¿A quién va dirigida la vivienda de Paseo de la Reforma?

JGB: Una de las cosas interesantes de Reforma, si ves el análisis frío de Reforma, el Sr. Maximiliano la hizo, y muy bien, la trazó como tenía que ser. Si ves las fotos de finales del XIX, Reforma ha sido un proyecto nunca terminado, porque se ha idealizado. Había casas porfirianas muy bonitas, pero también había vacas. Las colonias aledañas estaban vacías. Vivía Ballares y familias adineradas pero

nunca fue un eje porfiriano, nunca fue un Paseo Montejo. No fue la Castellana, ni Campos Elíseos, fue una cosa rara.

Llega la modernidad de Miguel Alemán y llegan los edificios altotes, los de Augusto Álvarez, Sordo, Pani, una época muy bonita y tampoco no se termino de consolidar, después viene el sismo, los tumba, los remodelan todos feos. Existe un proyecto de Pani para el cruce de Insurgentes y Reforma que nunca se hizo.

Por primera vez, no va a ser muy armónico, va a ser algo muy neoyorkino, pero por primera vez, creo que se están usando las plantas bajas, porque Reforma nunca tuvo vida en la planta baja, nunca se consolido, había una sastrería, los cines, pero nunca fue un bulevar, había oficinas sin nada en la planta baja, había baldíos. Nunca había existido un centro comercial.

Vivienda, había algunos edificios viejos, malos y lo de Pani, un gran condominio con un valor de reventa impresionante. Espero que lo restauren algún día.

Cosas feas: dejan que la Secretaría de Seguridad compre el edificio de Augusto Álvarez y lo forre con calcomanías, el Edificio Jaysur, edificio clásico y nadie dice nada. La PGR, ¿quién quiere a la Secretaría de Seguridad y a la PGR en Reforma?, Marcelo y Revah hicieron muy bien en llevarse al INVI.

El senado era un edificio de la familia Cue, lo fueron ensamblando y les hicieron una oferta que no pudieron resistir. Está bien que este ahí, es una sede digna. Hubiera quedado mejor atrás del Monumento a la Revolución, pero no costó tan caro y es digno.

La vivienda. Había un proyecto muy bonito en la Lanterna que no salió, porque al final el dueño no quiso vender, se iban a construir departamentos carísimos con vista a Chapultepec.

La vivienda de Reforma, obviamente no es para familias convencionales, en Reforma no tenemos familias constituidas por mamá, papá, abuelita, hijitos, perro, eso no existe. ¿Qué tienes?, familias no convencionales: divorciados, solteros, gays, viudos, gente que vive fuera, pero que tiene que venir a la ciudad. En Reforma 222, los senadores nos han rentado. Moreira nos rentó uno. Mucha gente de las embajadas renta, nos han rentado alrededor de 10 o 12 departamentos, el de Felipe Leal y el mío, el de mi mujer.

Muchos arquitectos nos han comprado: Sara Topelson compró uno, Felipe Leal, la Directora del Auditorio Nacional compró otro. Sarmiento también nos compró. Como sabían que era de Teodoro González de León, compraron para tenerlo.

Hay muchos coreanos viviendo en el 222. Hay muchos gays y más con el gimnasio.

Es un caso muy exitoso

Reforma es de todos para circular, lo que no esta bien son los eventos masivos, no son eventos buenos. Sería muy bueno, hacer una asociación de colonos, reunir a todos aquellos que tengan una propiedad en Reforma, y entonces si, organizar para que no se hagan eventos sin consultar.

El pago de predial: dieron exenciones pero ya que están individualizados: un departamento de 120 m² paga \$ 4,000 pesos bimestrales, que yo no pago San Ángel.

Ernesto Gerardo Betancourt Arriaga

Director Ejecutivo de Proyectos, Autoridad del Espacio Público, Gobierno del Distrito Federal.

LML: A partir del 2000 se empieza a poner atención sobre el Paseo de la Reforma, mediante proyectos e inversión. En los noventas se hizo un intento, pero no se logró. ¿Por qué no se desarrolló significativamente?

EGBA: La verdad es que no conozco muy bien la iniciativa de los años noventa: sólo la creación de un fideicomiso público, donde se recibían fondos públicos y privados destinados a Reforma. La idea era buena, no sé qué pasó. Hasta donde recuerdo, el fideicomiso hizo arreglos mínimos de jardinería, señalización, mobiliario, acciones menores relacionadas con el decoro urbano, pero muy limitadas. Después del sismo del 1985 hubo una migración fuerte de población y de capitales hacia el poniente de la ciudad, sobre todo a Santa Fe. Eso hizo que Paseo de la Reforma y parte de la zona central, que ya presentaba un despoblamiento de cierto orden, se acelerara, lo anterior combinado con la poca o limitada atención puesta en el Paseo, hizo que no funcionara.

La última remodelación realizada en el Paseo de Reforma se hizo durante las olimpiadas en 1968; se le puso la loseta roja y desde ese entonces no se le había cambiado, estaba destrozada. Era limitado lo que se hizo.

LML: ¿En 2000, por qué surge la idea de rescatar Reforma?

EGBA: El gobierno de Andrés Manuel López Obrador y sus asesores vieron con tino varias acciones para revertir el decrecimiento; ya se había intentado, pero no habían tenido mucho éxito, de hecho sigue sin tener un éxito rotundo, relacionado con frenar la tendencia de irse a las periferias. Esta tendencia fue mundial pero en México tuvo un carácter muy significativo de poblar la periferia y retirarse del centro.

La política buscaba frenar esta tendencia, se buscó dotar de mayor movilidad a la zona central, atención a ciertos corredores urbanos, que regresara la vivienda y el capital a los núcleos urbanos centrales y para eso se implementaron varias acciones,

entre ellas el programa de los corredores y la creación del Bando 2. En lo personal, al principio, como ciudadano, estuve en contra del Bando 2, sin embargo, creo que no funcionó tan mal, tiene algunas ventajas.

Reforma es la entrada al centro histórico, es el eje donde se ha dado la mayor oferta comercial, financiera y cultural, desde Periférico hasta Bucareli. Entonces se decidió hacer un programa integral del Corredor Reforma-Centro Histórico.

LML: ¿No sólo se trató de rescatar el Paseo de la Reforma, se rescataron otros corredores más?

Entiendo que había un programa de corredores urbanos y núcleos urbanos, pero no estoy seguro que se hayan llevado a cabo, salvo el de Reforma.

LML: ¿Por qué?

EGBA: No, lo sé

LML: ¿Quién lleva ese programa en el Gobierno del Distrito Federal o quién lo llevaba?

EGBA: El de Reforma particularmente lo llevó la Secretaría de Turismo, por dos razones: por la vocación turística del paseo y porque la titular en ese momento era la Dra. Julieta Campos. La Doctora, se destacó por ser una persona, no sólo vinculada a la política de izquierda progresista de este país, fue esposa de Enrique González Pedrero, que fue Gobernador de Tabasco y además por su vocación cultural y literaria, fue fundadora y miembro del comité editorial de la Revista Vuelta, cercana a Octavio Paz, reunía las características para hacerse cargo de ese proyecto. Y sobre los demás corredores no sé...

LML: ¿Actualmente, la Seduvi está trabajando en los demás corredores de inversión?

EGBA: Si, la Secretaría de Turismo, me invitó como asesor, en aquel momento, para hacer el proyecto de Reforma y trabajamos con la Facultad de Arquitectura de la UNAM, cuyo titular en ese momento era el arquitecto Felipe Leal, el actual Secretario de la Seduvi, por lo tanto hay continuidad obvia en las políticas.

Por supuesto, Reforma trae una dinámica propia, a diferencia de las acciones anteriores, que habían sido limitadas, en esta ocasión se hizo un cambio integral en infraestructura e imagen urbana y eso dio pauta al regreso de las inversiones.

Debido a la congestión en Santa Fe, las inversiones empiezan a regresar a Reforma, aunado con el Bando 2, a los problemas de transporte público, etc., todo esto ayuda a que Reforma se consolide.

En este gobierno ha habido un seguimiento. Por ejemplo, el Programa de Ecobici, uno de los ejes en donde se implementa es en Reforma y esto le da una dinámica distinta. Los beneficios fiscales acercaron a muchos capitales y programas paralelos, por ejemplo, hay programas que están en implementación: el de la Zona Rosa, el rescate del monumento a la Revolución, el de Chapultepec, Madero se está trabajando, hay una continuidad. Reforma ya está, hay que atacar otros puntos.

LML: ¿Se han impulsado más corredores, además del Corredor Paseo de la Reforma?

EGBA: Se han hecho intentos. La crisis y la influenza en la ciudad de México, tuvieron un impacto serio en el comercio, turismo, etc., pegó sobre todo en la recaudación fiscal, por otro lado las inversiones se han canalizado mucho en transporte público y seguridad, en la construcción del metro línea 12, metro bus y seguridad. La Autoridad del Espacio Público es desconcentrada y depende de Seduvi, tenemos un contacto estrecho. Somos un equipo de arquitectos que venimos trabajando desde hace mucho juntos, estamos haciendo unos proyectos en el mismo sentido, pero con fondos privados, tratando de utilizar los recursos que la ley otorga, por ejemplo de medidas de mitigación para inferir en el espacio público. Obviamente no tienen la fuerza de un presupuesto como el que se otorgo en Reforma, porque no existe un fondo destinado, como el que existía.

LML: ¿La Autoridad del Espacio Público es parte de la Seduvi?

EGBA: Es un ente desconcentrado, funciona como el INVI, es autónomo, tiene atribuciones propias: como supervisar, coordinar, construir, proyectar, etc., y su cabeza de sector es la Seduvi, pero sus estatutos son autónomos.

LML: Los incentivos fiscales fueron una de las causas, entre otras, por lo que los inversionistas empezaron a invertir en Reforma, ¿Dejaron de invertir en Santa Fe?

EGBA: Si de cierta forma. El mejor ejemplo, es Reforma 222, que promueve el Grupo Danhos, ellos lo construyen. Grupo Danhos tenía la oportunidad de irse a Santa Fe, y decide irse a Reforma en función de la dinámica que se estaba dando. Danhos es el primero de la nueva época, que se planta en Reforma, construye, le va muy bien. La Torre Mayor había iniciado desde antes, sin la inercia del proyecto Reforma, había tenido problemas vecinales, había estado parada la obra, se les dieron facilidades y se negoció con los vecinos durante el Gobierno de Cuauhtémoc Cárdenas, sin embargo, se terminó en el siguiente gobierno y quizás esto ayudó, creando esta inercia. Actualmente hay un cambio radical en Reforma, de lo que era, a lo que ahora es.

LML: ¿Reforma concentra actualmente el mayor dinamismo inmobiliario?

EGBA: Es una de las zonas de mayor dinamismo inmobiliario. Santa Fe ha estado a la baja; el problema de Santa Fe es la congestión vial. Cuando se hizo, en la época de Salinas, con Camacho Solís como regente de la ciudad, era la única zona libre, grande, que permitía un desarrollo a gran escala. Era suelo barato, entonces se podía generar un desarrollo de gran magnitud, se hizo muy rápido. Fue exitoso en su momento, pero se saturó la vialidad y no había transporte público, de hecho no lo hay, no hay transporte público eficiente. Actualmente hay muchos edificios vacíos en Santa Fe. Por todo esto, ha existido un regreso a la zona central. Por su parte, Polanco tiene problemas de uso de suelo, por eso las inversiones se dirigen en su mayoría a Reforma.

LML: ¿Quién invierte en Reforma, el sector público o privado?

EGBA: El sector privado, sin duda. El sector público hizo el reordenamiento de Reforma, y proporcionó ventajas de infraestructura: agua, drenaje, fibra óptica; no se puede pensar en recibir inversiones de primer nivel, sin tener una infraestructura competitiva. Digamos que la aportación del gobierno de la ciudad de México, es facilitar que estas inversiones se ubiquen en México. En algunos sectores políticos, poblacionales y culturales de la ciudad, hay una cierta aversión a la inversión privada, y en cierta medida con razón, porque ha habido abusos. Sin embargo que una ciudad tenga movilidad económica es buenísimo, porque significa que se generan trabajos directos, e indirectos, se moviliza la economía, se generan más impuestos, etc. Por eso, la Seduvi promueve que se realicen estas inversiones, desde luego dentro del marco normativo de la ciudad y está funcionando. En Reforma no ha parado la dinámica inmobiliaria, una de las más importantes inversiones es Bancomer, se construirá en Lieja y Reforma, es la sede para Latinoamérica, los bancos españoles han tenido un éxito tremebundo en América Latina y específicamente en México, canalizando muchas inversiones. No la pusieron en Río de Janeiro, en Buenos Aires, o en Santiago, están en el Distrito Federal. Santander es el otro.

LML: En alguna nota periodística leí que Bancomer iba a financiar el proyecto del Cetram de Chapultepec. ¿Es correcto?

EGBA: Ya no es así, por otras razones de orden financiero, pero ahora estamos trabajando muy de cerca con Bancomer. Como medidas de integración, la ley impone a los inversionistas de determinados rangos que aporten obras, antes se llamaban de mitigación, que se supone ayudarían a mitigar los impactos que una nueva inversión tiene en determinada zona, se les cambió el nombre en la Ley de Desarrollo Urbano, por medidas de integración, porque mitigación supone un impacto negativo y la gente por eso tiene esa idea. Esto está sucediendo actualmente en Pedregal 24, la gente protesta suponiendo que el proyecto tendrá un impacto negativo. Lo cual sucede a veces, pero no en todos los casos.

Están haciendo un plan maestro para toda esta zona, que incluiría el Cetram de Chapultepec, y obras de integración para la zona. Se está construyendo el

monumento al bicentenario, tenemos que arreglar, lo vamos a hacer seguramente en esta administración, todo el cruce donde está la Torre Mayor, y vamos a generar una liga de Reforma hacia las Lomas, porque ahí está muerto, la calle se acaba y es muy equivocada la liga con los museos, como peatón sobre todo.

LML: ¿Existe un predominio de capital extranjero sobre Reforma, o es nacional?

EGBA: Existe capital extranjero por supuesto, pero no es un predominio, es nacional; muchas veces existen co-inversiones. Yo no tengo el dato preciso pero trato con inversionistas. Podría decir que es nacional, aunque hay capital extranjero, por supuesto.

LML: ¿Porqué surge la idea de llevar a Reforma vivienda?

EGBA: Me parece una excelente idea, ya que el desarrollo urbano durante ciertas épocas estuvo muy etiquetado y marcado en la política de la zonificación por las dinámicas económicas de repartir los usos de la ciudad en diversas zonas de la ciudad: vivienda, oficinas, comercio, servicios. Al cabo del tiempo, esto no fue bueno para la ciudad, se crearon gethos, ciudades de día, ciudades de noche y con todas las desventajas. Las ciudades americanas son un buen ejemplo de esto: Dallas, Houston, Los Ángeles entran en esa dinámica y México iba muy claramente hacia esa tendencia, creo que la mezcla de usos y principalmente la vivienda garantiza que exista una dinámica urbana más rica, más eficiente en el sentido del uso de los servicios públicos, porque si no el agua y el drenaje hay que llevarla hacia los cerros y en una topografía como la del Valle no es conveniente; ya está, pero a todas luces no es bueno, es mejor concentrar, como la política que se planteó para Reforma, de concentrar en la ciudad central.

LML: ¿Para quién va dirigida esa vivienda?, son departamentos muy pequeños, con alto costo, ¿quién la habita?

EGBA: Es vivienda, dirigida a la clase media-alta y alta. Por razones obvias, la economía urbana responde a las leyes de la economía de mercado y el precio alto del terreno, ese había sido un problema en Reforma, el costo de terreno, era muy caro, tenía malos servicios y poca demanda. Por eso se iban a Santa Fe.

Si uno mejora los servicios e incrementa la demanda, entonces hace que la gente construya ahí, pero obviamente se refleja en el incremento de costo de venta de la vivienda o de lo que sea que ahí se venda. De momento es vivienda nueva para niveles media alta y alta.

Sin embargo, en las zonas laterales a Reforma, en la colonia Anáhuac, Cuauhtémoc, Juárez, Roma y Condesa hay una mezcla de viviendas recicladas, que ya es ocupada por un espectro más amplio de gente. Entonces se da una mezcla de usos, ingresos y clases sociales, lo cual es muy sano. Probablemente en otras calles se van a dar

proyectos, un poco por el mercado e impulsado por el gobierno en materia de incentivos fiscales: por ejemplo en la Avenida Chapultepec, tenemos algunos proyectos, estamos viendo como financiar con el capital privado. Es una zona con gran potencial para viviendas de interés medio. Porque además, al tener oficinas nuevas en Reforma va a trabajar mucha gente ahí, entonces sería ideal que esa gente viva cerca.

LML: Con la crisis se detuvieron proyectos sobre Reforma, ¿actualmente están detenidos o están en proceso de construcción?

EGBA: Efectivamente con la crisis hubo una sacudida, sin embargo es cierto que el capital en Estados Unidos también bajo, entonces se concentró aquí. Es decir, el capital nacional, los excedentes nacionales que invierten en el desarrollo inmobiliario no se fue a invertir a otros lados. Lo que pasó es que cambiaron de inversionistas, en el caso de Punta Reforma se vendió y otro grupo lo compró, esta por reiniciar. El caso de enfrente, el de la gasolinera de Sullivan y Reforma, también está por arrancar.

LML: Todas estas construcciones generan uso de servicios e infraestructura, atraen población flotante... ¿Paseo de la Reforma aguanta la llegada de nuevos proyectos?

EGBA: La ciudad de México está sufriendo una transición y yo creo que buena. Por un lado, sería ingenuo pensar que el capital no evalúa los riesgos, se evalúan perfectamente bien y no hacen inversiones en las que no vendan o que no renten. Que hay mucho tráfico, muchas manifestaciones, si, si las hay, pero cuando hay manifestaciones, la gente que vive ahí, agarra la bici, por lo menos para salir. El fenómeno del metrobús, la gente que lo utiliza, sobre todo el de Insurgentes, no son los mismos usuarios del metro que hacen viajes lejanos, son gente en su mayoría de cuello blanco que hacen viajes cortos, de viviendas cercanas o de oficinas cercanas, eso es un cambio de conducta en la ciudad que se está dando, se ve más gente en moto, caminando o en bicicleta.

El mejor ejemplo es Manhattan, sigue creciendo para arriba, Londres una ciudad más vieja que Manhattan, en ella se están haciendo grandes desarrollos en su zona central, no en las periferias, se siguen reinventando y siguen creciendo y creciendo.

LML: ¿Existe un plan estratégico para la Ciudad y en específico para Paseo de la Reforma?

EGBA: Desgraciadamente no, hay que decirlo. México por desgracia y por la transición democrática que no acaba de terminar, en donde todo se politiza, no existen planes de largo plazo, todos son planes para 6 años. Las delegaciones funcionan cada 3 años, los delegados tienen agendas políticas con sus residentes. Es complicada la gestión en la ciudad de México. Nueva York tiene un plan establecido para el año 2030, nosotros no llegamos al 2012. La verdad es que no.

Que tanto va a crecer, se irá dando bajo la marcha, esperemos que la gente que se encargue posteriormente, sea gente que le guste esta materia, que sea responsable y cumpla con su trabajo.

LML: ¿Por qué surge la idea de desarrollar Paseo de la Reforma?

EGBA: Los planes son necesarios pero no son la panacea. Mas que planes hay que hacer proyectos, porque planes hay muchos y a veces la implementación de los planes requiere de una gestión mucho más larga y difícil que la de los proyectos concretos. Debe existir un poco de los dos; uno de los ejemplos más importantes fue Bilbao. Existía un plan, pero apuntalado por la presencia del Guggenheim, les costó mucho dinero a las vascos, pero al final les funcionó muy bien. Acompañado de un plan que integraba la planeación de transporte, trenes, etc. En el caso del Distrito Federal, se dio este planteamiento urbano enmarcado en una ideología de repoblamiento de la ciudad central que se mantiene y sería un error cambiarlo. Es técnicamente adecuado e incluso políticamente importante. Sin embargo, no existe un plan a futuro, totalmente estructurado, cambian mucho las situaciones económicas. De aquí al 2030 puede haber una crisis seria y eso cambia definitivamente la política. Es difícil planear a largo plazo.

LML: Me surgió la duda, porque anteriormente existía un programa que integraba centros y subcentros urbanos y corredores, que no se llevó a cabo completamente. ¿Existe algún proyecto a largo plazo, pensando en la estructura de la ciudad?

EGBA: Ese plan de los 80, estaba acorde a las tendencias teóricas o históricas del momento. Hoy en día, en la ciudad de México no existe una planificación que no sea normativa para el desarrollo de los centros o sitios que por la intensidad del uso del suelo, permita modelar y planificar la ciudad de cierto modo. El espíritu de la nueva Ley de Desarrollo Urbano es: está bien que exista una ley, pero con la suficiente flexibilidad para que el desarrollo urbano pueda adaptarse a los booms, déficit económicos o a los cambios de tendencias poblacionales. Ese es el espíritu. Desgraciadamente no hay presupuestos, no se tiene mucho tiempo para la planeación, entonces se hace un poco sobre la marcha. No hay que decir cosas que no son ciertas.

LML: ¿Quién dirige el desarrollo del Paseo de la Reforma?

EGBA: Por ley quien tiene las atribuciones de dirigir, potenciar y conducir el desarrollo urbano es la Secretaría de Desarrollo Urbano y así es, de hecho. Emite permisos, requiere estudios de impacto urbano, planes maestros, etc.

Cuándo se hizo el proyecto de Reforma, nosotros queríamos hacer una especie de intendencia, como en otros países. Por ejemplo, Campo Elíseos tiene un intendente que controla las especies que se siembran en las áreas verdes, mantenimiento, iluminación. No se pudo, el mantenimiento depende de la Secretaría de Obras.

Servicios Urbanos es el encargado de mantener las vías primarias de la ciudad. Por supuesto al no estar jerarquizadas de manera precisa, hacen milagros, porque con el presupuesto que tienen, tienen que atender toda la ciudad, y algunas veces uno se encuentra con que no hay luz, uno puede decir ¿cómo tienes una de las calle más importantes de la ciudad en esa forma?. Pero, si no la tengo así, en Iztapalapa no tengo luz e incrementa el índice de criminalidad.

Es complicada la gestión de la ciudad, pero básicamente el desarrollo urbano esta a mandos de la Seduvi y el mantenimiento en mandos de la Secretaria de Obras.

LML: ¿Cuáles son los aspectos positivos y negativos del desarrollo de Paseo de la Reforma como proceso de modernización inmobiliaria?

EGBA: Los positivos están a la vista: repoblamiento de la ciudad central, mayor seguridad, incremento de la vida urbana en los cafés, restaurantes, tiendas, oficinas, transporte público, actividades recreativas, mayor inversión y mayor derrama económica.

Los aspectos negativos: es importante mantener un estándar como el de las grandes avenidas del mundo como Champs Elysees o la 5ª. Avenida. Éstas mantienen un estatus no solo en el mantenimiento y conservación, si no en el tipo de usuario. Es lo que le da identidad a la ciudad y funcionalidad.

Es una buena pregunta porque no me he puesto a pensar en los impactos negativos.

Recuerdas una película llamada *Todos los hombres del presidente*, que relata la historia del escándalo del Watergate, con Nixon. En esa película, los periodistas del Washington Post descubren todo el asunto, tienen un informante dentro del gobierno y él les dice para orientar su investigación: *follow the money*. Es muy aplicable al urbanismo, te voy a poner un ejemplo: Insurgentes no tienen ningún plan de recuperación y le hace falta, sin embargo, se da el desarrollo urbano. El dinero se está moviendo a Avenida Insurgentes y va a tener un proceso de transformación importante, incluso en materia de vivienda.

Jorge Legorreta Gutiérrez

Arquitecto, Maestro en Sociología y Doctor en Urbanismo por la UNAM. Profesor Investigador de la UAM-Azcapotzalco. Delegado del Gobierno del Distrito Federal en la Delegación Cuauhtémoc (1997-2000)

JLG: Los patrimonios históricos mueven la valorización de la ciudad. La ciudad de mediados del XIX, tenía que buscar nuevas expansiones con una visión más modernizadora y lo hace a través de la visión urbanística de Maximiliano. Esta visión estaba vinculada con la creación o lo que sucedió en Viena. La vieja muralla de Viena se convirtió en un famoso boulevard circular, era una vieja muralla

cerrada, al fracturarse las protecciones medievales no sólo en Viena si no en varias ciudades, los espacios resultantes fueron utilizados para áreas públicas. El boulevard periférico que tiene Viena sirve de influencia en la visión de Maximiliano. Cuando llega Maximiliano trae una influencia del urbanismo Haussmanniano, de formar una visión de ciudad imperial, esta visión está plasmada en proyectos urbanísticos entre el que se encuentra un boulevard circular.

Hay muchos mitos de porque surge Reforma, se planteó hacer un boulevard circular que partiera de su residencia, el Castillo de Chapultepec que conectaba con el Zócalo; donde estaba la Alameda, actualmente la Avenida Juárez, suprimía una manzana completa, lo que hoy es Madero y 5 de Mayo para hacer el boulevard, rasuraba parte de la Alameda con el Caballito puesto ahí, llegaba a Catedral, tiraba el sagrario, afortunadamente no se hizo, y abrió 20 de Noviembre. Se pretendía abrir con un boulevard, de la Catedral a lo que hoy es Tlaxcoaque para unirlo a lo que hoy es la Avenida Chapultepec, donde venía el acueducto y completar un perímetro con Chapultepec. La línea más recta no era Reforma, la línea más visible era lo que hoy es 20 de Noviembre. Este era un proyecto modernizador, como lo hacía Haussmann en Paris, el urbanista de Napoleón III.

Existen dos litografías de Casimiro Castro tomadas desde un globo de esa parte de la ciudad, una no tiene el trazo de Reforma (1856). En 1867, ya estaba Maximiliano, y la litografía ya tiene el trazo de Reforma con algunos arbolitos. Esas dos imágenes te dan una idea de que la apertura tiene todo el sentido de valorizar los terrenos de alrededor, para la venta, originalmente de casas, no de negocios.

Evidentemente cuando se piensa, en esa época, en las dos o tres casas sobre Reforma, esas casas requerían servicios, luz, etc., iban a exigir servicios rurales de la ciudad. Se van para allá las albercas, e inician las primeras densificaciones. Los proyectos de vivienda que se hicieron en el siglo XIX con servicios de restaurantes y actividades de recreación, los famosos balnearios para las oligarquías del lugar, fueron las primeras densificaciones y ese concepto se mantiene hasta la fecha actual.

A finales del XVIII, Castera, arquitecto al servicio del virrey, también hace urbanizaciones en las periferias de la ciudad, tratando por ejemplo, de que la Villa conecte con el centro y se valore a través de una calzada, ya existía una calzada prehispánica, pero son ejes de valorización y densificación del terreno del siglo XIX, no hay nada nuevo.

Los urbanistas piensan en la valorización de los terrenos. En el Lago de Texcoco se pretendían generar 17 mil km² con la idea de valorizar terrenos inhóspitos que no valen mucho, pero con la idea simple de que la ciudad se vaya extendiendo sobre procesos de valorización y densificación. Es un proceso natural, de la urbanización de la ciudad de México y de otras ciudades del mundo.

Esos dos hechos marcan una vocación y una función de un eje, que afortunada o desafortunadamente Maximiliano no logró concretar y del cual sólo quedan proyectos. En un estudio que te voy a mostrar, hay un plano de 1864, que marca en rojo a ese boulevard, que representa una de las grandes utopías de la ciudad de México.

El concepto de Reforma nace con la idea original de valorizar los terrenos, porque el bulevar aunque Maximiliano no lo decía, lo pensaba, era una forma de hacer negocio.

LML: ¿Posteriormente existió un proyecto o el crecimiento de Reforma se fue dando a partir de la valorización?

JLG: La ciudad estaba en proceso de inestabilidad política porque estamos hablando de la época de la Reforma y hasta los ochentas se da un proceso de confrontación política interna entre liberales y conservadores. Existían muchas ideas para ese boulevard pero nunca se le hizo caso por falta de dinero, ni Juárez lo hizo. Era un eje que ya estaba más o menos abierto y que no se usaba por ser una zona inundable, por eso no se podía extender. Hasta que llega Porfirio Díaz, tarda muchos años en garantizar que no se va a inundar, sobre todo de la parte que va de Reforma hasta el poniente. La colonia Cuauhtémoc era una zona inundable por los ríos San Joaquín y el de la Hacienda de los Morales, esos ríos inundaban toda esa zona. Esos terrenos le han dado muchos problemas a esa zona, habría que recordar que el Monumento a la Independencia se hundió porque el suelo era fangoso.

Posteriormente, Francisco Sosa propone la instalación de las estatuas, esto genera un proceso de valorización, porque es una forma de decir el patrimonio vale y Porfirio Díaz se dedica a hacer inversiones importantes hasta 1910. Díaz consolida hoteles, monumentos, se construye el Monumento a Colón, a la Independencia, las estatuas y crea un paseo imperial. Realmente el paseo imperial no lo hacen Maximiliano y Carlota, sino Porfirio. Díaz, toma como residencia el palacio e inicia un proceso de densificación, valorización y terciarización. Es el primer contacto con la globalidad porque ahí llegan todas las modas francesas.

En la revolución no se hace nada ahí, durante la posrevolución, hacia la consolidación del estado mexicano en los años 1920, 1930 y 1940 se da una visión importante, ya que el funcionalismo mexicano como concepto modernizador tiende a llenar o sustituir espacios eclécticos y de diversiones para consolidar un proceso dirigido hacia las finanzas del capital comercial (bancos), e inicia toda la visión de Pani que es prácticamente el urbanismo de los años 40s y 50s, y sustituye el predominio que tenía la habitación.

La modernización de los años cuarenta y cincuenta marcan definitivamente los procesos de carácter comercial, que los entendemos como corredores urbanos, hasta los años ochenta.

Las olimpiadas jugaron un papel importante en relación con los capitales internacionales. El surgimiento del funcionalismo y del modernismo tienen relevancia en esta época. Durante los años sesentas, Pani construye los primeros condominios modernos junto al Ángel y con ello marca el proceso de masificación de vivienda moderna; ya no son las viejas viviendas eclécticas porfirianas, son edificios de 12 y 14 pisos. Esto modificó el rostro ecléctico porfiriano de Reforma.

En los 70s vemos una zona mayoritariamente financiera, comercial y bancaria y de diversión, los cines son iconos, el Cine Chapultepec y el Cine Latino son iconos de la vida moderna. En los 40s la vida moderna se daba sobre Juárez, existía el Hotel del Prado, el Capri, en los 70s esta vida moderna ya no se daba sobre Juárez. Estos procesos se tenían que extender hacia Reforma. El Paseo de la Reforma se toma como el icono de la modernidad con el Hotel Sheraton, el Cine Latino, el Cine Chapultepec, etc.

Tenemos que tomar en cuenta que en el año 1962 -1966 se extiende el otro Paseo de la Reforma, que no hay que dejarlo de lado, no hay que estudiarlo, porque no es tu tema, y que valoriza una unidad importante: Tlatelolco, la extensión de Reforma hacia la Villa es una valorización importantísima que se le da a la tercera sección de Tlatelolco, que es donde están los “ricos”, es la sección de edificios más altos y caros comparados con la sección intermedia que está habitada por clases medias, y existe una tercera habitada por personas de menor ingreso, esa es una visión de Pani. Son tres secciones con diferentes precios, a la sección de altos ingresos se le da salida a una vialidad importante: Reforma.

En ese tramo se hizo una gran destrucción del tejido urbano de la colonia Guerrero, se modificaron los trazos de la colonia Guerrero. Este tema también forma parte de esos procesos, pero es una extensión.

La valorización de la Reforma antigua evidentemente no podía competir con la Reforma nueva, se intentó erradicar la zona de tugurios mediante un proyecto presentado en 1967. Un proyecto importante que trata de erradicar la pobreza del Centro Histórico, con la idea del modernismo de Pani, no se logra porque el movimiento del 68 lo detiene. Existe un libro muy interesante, que contiene una propuesta donde prácticamente muchos de los edificios del Centro Histórico se tiran y se levantan edificios tipo Tlateloco, ese proyecto apuntaba a que el eje de Reforma debería contener edificios de un lado, los edificios altos de Tlatelolco y del otro erradicar Tepito. (No se logró, el 68 paro el proyecto).

Reforma seguía siendo parte de una visión del estado mexicano como eje de la modernidad. La concentración de los edificios de vanguardia, nuevos negocios, nuevas tecnologías financieras, eso ha sido Reforma hasta la actualidad, desafortunadamente esa transformación de usos de suelo se ha dirigido a la transformación física, no funcional. Es decir, tú puedes dejar un edificio, cambiarlo de función, pero no tirarlo. En la ciudad de México se tiraron edificios eclécticos,

del Art Decó y del funcionalismo. Se ha incursionado sobre una gran destrucción, en parte por los sismos y en parte porque las alturas siempre son más rentables.

Llego el sismo y el proceso de modificación de edificios, pero no fue tan significativo como lo fue la etapa de la globalización.

La etapa de la globalización hay que enmarcarla en el proyecto urbano de Salinas, aplicado en la administración de Manuel Camacho Solís y retomado, de cierta forma, en los proyectos actuales, porque hay una visión de Salinas en los proyectos de hoy. El proyecto planteaba hacer una ciudad del gran capital. El gran capital tenía que expresarse en proyectos, entonces hay una vinculación de esa visión del capital mundial y algunos de los proyectos van a expresarse en el espacio, en donde Reforma queda en medio: el proyecto del Centro Histórico que no logró cuajar desde el punto de vista de la inversión; el proyecto de la Alameda, que medianamente cuajó, con el proyecto que hizo Legorreta, con esa visión urbanística del gran capital. El otro polo era Santa Fe, que es otro proyecto de la globalidad, y que tiene su propia expresión. Este proyecto si tuvo una significación importante. Quedaba Reforma, había algo de Polanco, pero Polanco tiene una limitante, existe una organización social que siempre ha limitado, no erradicado, los tiempos de la terciarización y de la edificación.

Son proyectos de la globalidad que tienen su origen conceptual en lo que el gobierno planteó en el Prupe 1984, con la idea de crear centros y corredores urbanos conectados entre sí. El Prupe planteaba modernizar el Centro Histórico, San Ángel, Pantitlán Tacubaya, La Villa, etc., y la conexión entre esos centros tendría que ser con base en ejes, donde se autorizaba la densificación. Se desarrollaron proyectos conceptuales. No se llegaron a proyectos ejecutivos. En esos corredores se autorizaban edificios de altura. Ahí quedaba Reforma y entonces los Programas Delegacionales y los Parciales, normaron urbanísticamente esa visión.

Esa visión urbanizadora existe hoy, una visión urbanizadora, densificadora. A los grandes ejes viales unidos por centros había que permitirles edificios de altura.

La crisis paró esa inversión, fue un fracaso desde el punto de vista de los objetivos, aunque no se erradicó esa visión y Reforma siguió siendo el espacio donde se experimentaba ese proceso, ahí se permiten edificios ilimitados en altura con ciertas normas que limitan en función de distancias que hay entre parámetros, cantidad de veces la altura, que siempre cambia. Te dicen, te permito dos veces el parámetro entre las fachadas, pero a veces la norma cambia a tres y cambia a cuatro y puede cambiar a seis, es una arbitrariedad. Esto básicamente representa una visión del mundo de los grandes rascacielos en Reforma, cuya expresión más nítida es la Torre Mayor.

Desde mi punto de vista, esa visión histórica del predominio del gran capital que tiene intereses, que se manifiestan en visiones de los urbanistas, es una visión

impuesta, porque no existe en la sociedad una organización social que permita detenerlo, como sucede en París.

En 1946 autorizan un gran edificio, la Torre Latinoamericana sobre un edificio Art Decó que tenía 6 pisos y autorizan 46. Ahí empezó, en los años 50, el debate por los intereses de las alturas en los centros históricos. En él se planteaba: en los sitios históricos y en aquellos en donde se puede valorizar, levantemos edificios. La defensa de ese patrimonio histórico que si se tuvo en París y se tiene en ciudades italianas e inglesas, se impuso en la ciudad de México, porque no se tiene un contrapeso a esos intereses.

Hablando de la experiencia delegacional, se cree que los delegados pueden parar ese cambio de usos de suelo, no se paran ni en la colonia del Valle, ni en la Portales, pero el delegado es la figura política para ser visible frente a esos procesos. Es una falsedad, los delegados no tienen ninguna atribución legal para parar esos procesos. Se tiene una visión desde fuera, desde los gobiernos centrales y estamos hablando de una visión, en ese tiempo, muy centralista del gobierno federal; la ciudad era hecha por el gobierno federal, y esa visión se impone porque está inmersa en el poder ejecutivo. El legislativo, quien debería elaborar las políticas públicas y las leyes que mandatarán al ejecutivo, no lo hace.

La ciudad debe ser conceptualizada en el poder legislativo porque es la representación popular del pueblo, eso hoy no existe. Entonces los programas parciales y los generales eran hechos por un ejecutivo fuerte, que era el Presidente de la República. Al separarse el Distrito Federal, en 1997, de la estructura política del gobierno federal se crea un caos, porque esa capacidad que tenía el ejecutivo federal, por el poder que tenía, de generar una ciudad bien o mal, se separa, se retira. Es una cosa sui géneris porque es la casa del poder federal.

Con esa reforma política que se hace en 1997 se le da una función escrita al Gobierno del Distrito Federal, que frente a los procesos de expansión de tasas de crecimiento más fuertes, fuera del Distrito Federal, ha quedado marginada en constitución de ciudad. Se hicieron retrocesos en la elaboración, en el pensamiento de la ciudad.

Un legislativo que no piensa todavía como debe ser la ciudad, para mandar al ejecutivo, entonces lo que estamos viendo es un predominio de los intereses del poder ejecutivo local sobre la creación de la ciudad, que no tiene contrapesos. Eso explica esa transformación de Reforma, que es una transformación que hoy está todavía en disputa, porque el gobierno federal tiene instrumentos para poder hacer lo que no se hizo desde medianos de los años 20, que los nuevos edificios que requerían altura suficiente para hacer negocios no se colocaran en la parte central de la ciudad, como se hizo en París, excepto el Pompidou y la Pirámide de Pei. Se crea La Defensa, una nueva visión de ciudad moderna, se fue a un sitio fuera del centro, también lo está haciendo Barcelona.

En Paris, los nuevos edificios altos, que requerían altura para hacer negocios, no se concentran en el centro de la ciudad; nosotros mezclamos estas modernidades con los antiguos patrimonios que deberían haberse quedado ahí, para hacer de Reforma un eje homogéneo como es Champs Elysees, pero aquí no, aquí vemos una ciudad que expresa el predominio del capital financiero, monopólico porque no tenemos las estructuras jurídicas, administrativas e ideológicas, ni los partidos políticos que puedan dar una visión.

Entonces, existen zonas muy mezcladas. Santa Fe fue un escenario local en los noventa, el gran problema de Santa Fe fue el escenario local, que no se incorporo, aunque hicieron planteamientos a través de Reforma a este eje de modernización.

LML: ¿Cuándo surge Santa Fe, se deja de invertir en Paseo de la Reforma?

JLG: Santa Fe antes del 92 tenía como vocación ser el gran basurero de América Latina; durante la época de Salinas se le cambia rápidamente la función, por la visión de la globalidad y se construye un consorcio que no está integrado a la ciudad. Los inversionistas no quisieron continuar esta inversión, por una razón, no era conveniente, tenían que transformar las Lomas de Chapultepec como eje.

Santa Fe, entre la confluencia de Reforma y Constituyentes lo que quieran, pero para atrás: Las Lomas, no pudieron. Llegaron tímidamente a transformar Reforma con Periférico, se instalaron algunos edificios frente al Auditorio Nacional. En Palmas se permitió, porque la organización vecinal de Palmas era más débil.

La crisis de 1994 fue una limitación para los proyectos de inversión extranjera por la presencia de los Zapatistas, fue un detonador para hacer fracasar el gran proyecto globalizador de la ciudad, porque antes de los Zapatistas se tenía pensado vender 385 mil metros cuadrados en el proyecto de la Alameda original y se llegaron a hacer sólo 85 mil, la inversión ya no llegó.

LML: ¿Cómo llegan los inversionistas a Reforma, después de ese periodo?

JLG: Han llegado muy puntualmente y tenuemente, la gran inversión no se ha derramado en México, de la crisis para acá, no se ha podido recuperar la visión de la ciudad de México, la ciudad del gran capital desde 1994. Debido a la inestabilidad política, los problemas actuales y la política actual. Se han tenido incursiones puntuales, por ejemplo: el Hotel Saint Regis y los nuevos proyectos que se están haciendo, pero de aquella visión que se tenía de hacer de Reforma el pequeño Manhattan, no se ha podido realizar, son proyectos muy tímidos.

LML: Entonces, podríamos decir que en Reforma no se encuentra el mayor dinamismo económico de la ciudad.

JLG: No, en comparación con Santa Fe, no. Reforma sigue siendo un eje muy mezclado. Santa Fe si representa una consolidación de una función inmobiliaria que se combina con vivienda, finanzas, comercio, etc., pero de un tipo muy homogéneo y moderno. Reforma sigue siendo un eje muy mezclado, hay casas habitación, bancos, hoteles, restaurantes, hasta un *table dance*. Es un eje mezclado, si vemos Reforma desde un punto histórico general, el eclecticismo en sus alturas, en sus estilos de arquitectura y en sus funciones es una expresión de la ciudad de México. Es el espacio de las vanguardias arquitectónicas, pero esa vieja visión de la escala, de la relación del hombre y el patrimonio histórico se ha diluido. El Ángel de la Independencia se aminoró y se hizo un espacio de elite.

LML: ¿Qué sector es más importante en Reforma, el público o el privado?

JLG: Depende de los segmentos, hay un tipo de viviendas y comercios que dan a Avenida Juárez, que poco a poco se van diluyendo y se hacen mezclados y después se hace espacio público. No hablamos de Reforma hasta Circuito Interior, hablamos de la otra parte de Reforma que es un espacio público con tintes privados, hoteles, es mezclado. Se han hecho proyectos de espacio público, de ocupar a reforma como galería de arte. Esta medida de las bicicletas se me hace interesante, habla de Reforma como espacio público ciertos días de la semana, me parecen políticas acertadas que forman parte de una mezcla de funciones. Acercar a la gente a esos espacios que en otras ciudades son de elite, creo que se tuvo la intención de hacerlo más popular, extender a Reforma la recreación que hacíamos en el Zócalo. También es un espacio político, ganado por la sociedad mexicana, para la protesta, y Reforma se hizo un símbolo de protestas.

LML: ¿...y la vivienda, nueva, creada en grandes edificios, de pocas dimensiones?

JLG: Se está probando, yo creo mucho en la ciudad de usos mezclados. Reforma es un corredor con una rentabilidad financiera muy importante, es uno de los sitios de mayor valor del metro cuadrado de construcción. Madero y Eje Central, así como Reforma: el eje Juárez y Reforma son dos de los puntos con mayor valor inmobiliario, en ellos se presenta el precio de metro cuadrado más alto de la ciudad.

Es un reto que se pueda probar que la vivienda puede compatibilizar con otras funciones, el reto lo acaba de iniciar González de León con Reforma 222, tenemos que ver qué pasa. Lo mismo, está pasando con el Centro Histórico, el reto es ver, sí la vivienda puede mezclarse con otros usos en esta parte de la ciudad. En otras partes de la ciudad, los usos deben ser mezclados con el comercio, la diversión, usos que tienen que ver con el concepto de barrio, así deben ser las ciudades. En Reforma tenemos que ver, porque los impactos de la valorización de estos grandes edificios son muy fuertes sobre las rentas del espacio más económicas y esto es la vivienda, y entonces los ricos tendrían que hacer vida ahí, y a los ricos no les gusta los ruidos y las manifestaciones, los sectores medios altos y altos son muy delicados, las oligarquías ni pensarlo, pero tenemos que ver qué es lo que pasa.

LML: ¿Reforma podrá aguantar la construcción de más desarrollos, en materia de infraestructura, transporte, etc.?

JLG: Las ciudades son espacios de transformación histórica, sí las vemos con un concepto integral, las ciudades han modificado y seguirán modificando sus infraestructuras de servicios para dar paso a nuevas necesidades que se presentan en todos los periodos de su historia. Para no irnos muy atrás, la ciudad del XVII o del XVIII: ¿la ciudad de México, que en ese periodo, era el centro histórico, podía extenderse hacia otras zonas de la ciudad?, con esa infraestructura que había en el XVIII no, pero se dieron los cambios fundamentales. La ciudad de México puede soportar edificios altos y hablamos de la Torre Mayor con 62 pisos. Se pueden construir edificios altos con buenas cimentaciones como la tiene la Torre Mayor. Hoy no se tienen los diámetros necesarios para que llegue agua a las edificaciones. No los tienen, pero se hacen. No se tienen las termoeléctricas suficientes para dar más luz, se trabaja en ello.

Como en el caso de la expansión de la costa de Acapulco, esta expansión es a imagen y semejanza de Miami Beach, Acapulco se está desarrollando con esa idea. Miami Beach tiene 30 km. de desarrollo sobre la costa; cuando se empezó Miami Beach hace 60 años, no se tenía la capacidad de infraestructura, hoy la tiene y se va a seguir ampliando. Acapulco no lo tiene, por eso están haciendo La Parota, para generar energía eléctrica para ese gran desarrollo turístico sobre la costa: de Punta Diamante hacia Barra Vieja. Así le va a pasar a Reforma, cuando se hizo Torre Mayor uno de los grandes conflictos que enfrentamos como autoridad, era la visión de los vecinos, con toda razón, pensaban que esta torre iba a demandar una gran cantidad de servicios en vialidad, estacionamientos, abastecimiento de agua, y que iba a impactar las condiciones sociales y económicas del entorno. Se hicieron pactos adecuados para que esos impactos fueran atendidos en lo que se denomina: *mitigación de los impactos*. Si hubiera habido una conciencia social como la que hubo en el caso de la Torre Bicentenario, no se hace. Y la torre, excepto el uso de espacio público para estacionamientos, tenía todas las adecuaciones legales para hacerse. Es lo que pasa con el nuevo proyecto que quieren hacer en el mismo predio, de 24 pisos, se tienen las adecuaciones legales y no me refiero sólo a los programas delegacionales, si no a los amparos que es algo que no está estudiado en el urbanismo contemporáneo.

Así le va a pasar a Reforma, no tiene la infraestructura pero se construye.

En la 5^{ta}. Avenida de Nueva York, entre la calle 42 y la 57 existen edificios homogéneos en términos de altura. En los próximos 60 años, Reforma puede quedar así. Yo le doy 60 años para que Reforma sea como Manhattan, para allá va, estamos viendo el inicio de un proceso de densificación que todavía no nos imaginamos.

LML: ¿Quién dirige el desarrollo del Paseo de la Reforma?

JLG: Un conjunto de fuerzas, fundamentalmente los intereses de la inversión. Aunque la inversión tiene espacios de riesgo, cuando la inversión empieza a construir edificios altos, es porque los tienen vendidos con cierto riesgo. Los intereses de la inversión privada, las economías nacionales respecto a la conexión con los intereses capitales para que no se vayan a otro lado e inviertan aquí, la organización social, la visión que tiene el propio estado mexicano de poder orientar el proceso. Esa inversión inmobiliaria no se puede parar, es una de las ganancias de la ciudad, el problema es dónde. El desarrollo inmobiliario solo tiene que orientarse por la presencia de un Estado que hoy esta diluido en términos de rectoría para orientar la ubicación territorial del capital inmobiliario en la ciudad de México.

En esta época los grandes consorcios tienen mayor predominio en la selección de la ubicación de un capital en un territorio de la ciudad, no existen los programas parciales suficientes con esa visión, porque están más hechos en la dimensión del pasado, pero depende de muchos factores.

La ciudad es una expresión social, de fuerzas sociales que se mueven alrededor de los intereses y los conflictos en cada metro cuadrado de la ciudad, cada metro cuadrado esta hecho por intereses contradictorios, conflictivos y depende del encuentro de esas fuerzas sociales, es el resultado de la ciudad.

LML: ¿Cuáles son los aspectos positivos y negativos de este proceso de desarrollo inmobiliario que se está dando en Reforma?

JLG: El desarrollo inmobiliario, los capitales. Hablando de las gasolineras, los Mc Donalds, cualquier negocio, restaurante, tienda, etc., tienen en sus políticas una ausencia: el beneficio económico que se obtiene por las ganancias debería ser compartidas para un cierto bienestar de la población, en ese sentido hay un pendiente, porque no se tiene ese Estado con suficiente fuerza para obligar o convencer que parte de esas ganancias deben ser invertidas en un espacio de necesidades sociales.

La infraestructura urbana de la ciudad expresa espacialmente, la gran desigualdad social, y se ve más nítidamente en las ciudades que en el campo, porque en las ciudades tienes el contraste entre la pobreza y la riqueza. Se podría canalizar parte de esa ganancia a transformar, a mejorar las infraestructuras de la ciudad.

Se puede reducir la desigualdad social que tiene la ciudad en todos sus servicios, sí canalizamos esos en beneficios sociales, pero falta la ley, falta la visión del legislador. Uno de los grandes pendientes es la necesidad de la incursión del legislativo.

Tres visiones distintas de Reforma y del desarrollo urbano

Las tres entrevistas transcritas, además de una rica información sobre los procesos ocurridos en Reforma, que complementa, desde lecturas particulares, la aportada por nosotros en los capítulos previos, nos ofrecen tres de las visiones- posiciones sociales existentes sobre el proceso urbano de reconstrucción del Paseo de la Reforma: la del empresario inmobiliario, involucrado directamente en el proceso; la del funcionario público de corte técnico; y la del investigador académico que busca expresar las posiciones de la ciudadanía.

El empresario, Director Ejecutivo de la Inmobiliaria Dahnos, que en el pasado actuó como funcionario público en el ámbito de la planeación y control del desarrollo urbano, sustenta la visión de la gestión pública de lo urbano como *facilitadora* de la acción de los emprendedores inmobiliarios, la cual estuvo presente desde su gestión durante la implantación del neoliberalismo en el gobierno de Salinas-Camacho, y que considera la adecuada para el desarrollo urbano. Según él, a ésta forma de desarrollo respondió el proyecto público de Santa Fe, y responde también la política aplicada en Paseo de la Reforma desde el año 2001, a cuyos incentivos fiscales, facilidades administrativas y flexibilidad en la gestión atribuye en parte el éxito de los procesos de reconstrucción.

Para el empresario, el futuro de Santa Fe y Reforma, como procesos de modernización urbana necesaria emprendida por jóvenes visionarios de los años noventas, está en las buenas manos de los empresarios inmobiliarios y su manipulación con la propiedad del suelo, afortunadamente liberada por el sismo de 1985, y hoy totalmente distribuida entre los actores inmobiliarios. El éxito de la operación en ambos proyectos, sobre todo en Reforma, reposa en las nuevas formas arquitectónicas aplicadas: centros comerciales, edificios inteligentes, inmuebles mixtos, y en particular en la presencia de vivienda en los proyectos para grupos específicos de usuarios no tradicionales, de altos ingresos.

El único problema real para el desarrollo urbano, que observa en Reforma, es el del uso público de la vialidad por los manifestantes políticos y sociales, o por los gobiernos, que afecta a la movilidad de los usuarios y propietarios, por lo que propone que este uso esté controlado por los nuevos usuarios de los inmuebles.

El técnico-funcionario público, que desde la UNAM estuvo involucrado en el proyecto de desarrollo de Reforma durante el gobierno de AMLO, su gran promotor, con poco conocimiento de la temática, comparte la visión del empresario en lo que se refiere al necesario papel facilitador del sector público en el desarrollo urbano. Comparte también con el empresario la importancia de los procesos de modernización urbana emprendida por el capital privado con el apoyo del sector público al cual asigna además la función del mantenimiento cabal de los espacios públicos, aunque reconoce su falta de recursos para garantizarlo.

El funcionario reconoce el hecho de que el desarrollo de Reforma no fue resultado de un proceso de planeación de mediano y largo plazo, lo cual justifica por la carencia de recursos públicos para este fin y por los avatares de las coyunturas económicas y políticas.

El investigador universitario, quien también fue funcionario público en la coyuntura del gobierno de Cárdenas, ubica desde sus orígenes al Paseo de la Reforma como un proyecto de valorización del suelo, y de procesos sucesivos de modernización urbana regida por los intereses económicos del capital que instala en él sus actividades de acumulación de ganancias. Actualmente forma parte del proyecto de la globalización, movido por el gran capital financiero, cuya aplicación se inició con Salinas – Camacho en los años noventa.

Critica el carácter depredador del proceso de Reforma, y de otras modernizaciones urbanas, que destruye el patrimonio arquitectónico y urbano original, ante la pasividad de la sociedad –que el empresario creía positiva–, a

diferencia de lo ocurrido en países europeos. Reconoce la impotencia de los gobiernos locales ante la modernización avasallante, y lamenta que el Poder Legislativo, como representación política de los ciudadanos, no sea quien lleve a cabo la planeación y control del desarrollo urbano, dejado en manos del poder Ejecutivo. Finalmente, expresa que la debilidad de la sociedad civil en la defensa de los intereses de la ciudad y la preservación del patrimonio es un factor negativo para un desarrollo urbano democrático.

A manera de conclusión:**El Paseo de la Reforma: ámbito de la acumulación de capital y la exclusión territorial**

Desde su gestación en 1866, el Paseo de la Reforma ha sido uno de los ejes socio-territoriales fundamentales de la estructuración de la ciudad de México, capital del país, de su expansión y conversión en la gigantesca metrópoli del Valle de México, de sus sucesivas re-estructuraciones y su funcionamiento actual. Al mismo tiempo, ha sido uno de los ámbitos territoriales privilegiados de localización de actividades económicas preeminentes, y de residencia de las clases dominantes capitalinas, a las cuales ha simbolizado.

Como suelo apropiado privadamente y mercantilizado, y como emplazamiento de sucesivos proyectos constructivos de inmuebles, diseñados por reconocidos arquitectos, el área urbana que recorre y a la que sirve el paseo ha sido soporte de intensos procesos de reproducción del capital inmobiliario.

El uso privado de los inmuebles que lo bordean se ha relacionado cambiantemente con el uso público del paseo mismo, unas veces en concordancia, otras en oposición o conflicto.

Gestado, promovido en distintos momentos y apropiado por el poder político nacional y local, al Paseo de la Reforma se le ha vestido con los símbolos de la historia oficial, se le ha teñido con sus diversas ideologías, y se ha promovido su uso recreativo, festivo, popular, como forma de reproducirlas.

También, ha expresado las ideologías que se le oponen y las demandas reivindicativas de los sectores populares, convirtiéndose en ámbito de manifestación y despliegue de las contradicciones sociales y políticas.

Por todas estas razones, que sintetizaremos en este capítulo de conclusiones, el Paseo de la Reforma ha sido un ámbito urbano vivo, contradictorio, a lo largo de su historia; y hoy aparece como un icono de la ciudad, un instrumento del discurso político, del dominante y del dominado y, a la vez, como un valor de cambio inmobiliario en el llamado **mercado global de las ciudades**.

I. El origen del paseo, el poder y sus contradicciones

El Paseo de la Reforma surgió como un proyecto del poder, en este caso del poder Imperial impuesto por Europa, para responder a sus necesidades de operación cotidiana: el diario tránsito del Emperador desde Chapultepec al Palacio Nacional en el centro; y de legitimación social mediante la construcción de obras monumentales “modernizadoras” en la ciudad de México, entonces capital del Imperio.

En su diseño formal inicial subyacía la visión europea de la ciudad Imperial napoleónica, París, reconstruida a la manera del Barón de Haussmann, para enfrentar en mejores condiciones militares las revueltas obreras contra el poder de la burguesía y, a la vez, adecuarla a las necesidades inmobiliarias del capital en ascenso.

Premonitoriamente, el origen político-ideológico del Paseo estaba permeado por las contradicciones entre la monarquía y la república, el capital y el proletariado parisino; y el producto-resultado hecho vialidad urbana en la capital mexicana mostraría también las contradicciones históricas de México en ese momento. La materialización de la idea del paseo se enfrentó a las vicisitudes de la lucha político-militar entre invasores extranjeros e invadidos, conservadores y liberales, monárquicos y republicanos mexicanos.

El paseo se construyó cuando su diseñador Maximiliano ya había sido derrotado y ejecutado por Juárez, cuando ya se había aplicado la desamortización-

nacionalización y privatización liberal de los bienes de las comunidades religiosas e indígenas mediante la conocida como Ley Lerdo que facilitó la urbanización del ámbito territorial, y cuando el general liberal Porfirio Díaz ya había abandonado las ideas republicanas para convertirse en dictador y, en función del desarrollo capitalista, aplicaba medidas expropiatorias y represivas contra el campesinado pobre que obrarían como caldo de cultivo de la revolución mexicana (Gilly, [1971] 2007: Cap. I).

Paradójicamente, Porfirio Díaz construyó, decoró y convirtió en símbolo de la Independencia en su centenario, a un paseo ideológicamente europeizante y heredado de un gobernante extranjero impuesto. La dependencia colonial con España era así sustituida por la dependencia económica e ideológica con Francia y el resto de Europa no ibérica.

Mediante el instrumento de la Ley Lerdo, que fue al mismo tiempo anti-clerical y anti-comunitaria indígena, se abrió a todo lo largo del paseo una extensa zona para la expansión urbana y la especulación con el suelo urbano, que fue apropiada inicialmente como área residencial por los sectores de altos ingresos de la sociedad capitalina, nacionales y extranjeros; igual destino corrió el paseo mismo, construido como eje de su recreación y vida festiva. Había consonancia entre el uso privado de los inmuebles y el uso público de la vialidad apropiados ambos por la aristocracia y la alta burocracia adinerada.

Al mismo tiempo, los gobernantes y la naciente burguesía mexicana anudaron una identidad ideológica espuria entre la nación, la dependencia del extranjero, el desarrollo urbano elitista, la burguesía y el poder político, la cual parece haberse perpetuado, cristalizado, materializado desde entonces y hasta nuestros días en el Paseo de la Reforma.

2. El Paseo, la industrialización y la metropolización

El Paseo de la Reforma fue un eje estructurante importante en la expansión de la ciudad a finales del siglo XIX y la primera mitad del XX, cuando su traza sirvió de vector e instrumento de la construcción de nuevas colonias residenciales, o luego de los años treinta cuando se prolongó hacia el poniente, más allá del Bosque de Chapultepec, con la formación de nuevas colonias residenciales para sectores de altos ingresos como Polanco y Lomas, las cuales se han beneficiado desde su construcción y hasta ahora de las ventajas ambientales y de paisaje, y de su expresión en la evolución de las rentas del suelo, otorgadas por la presencia del mayor ámbito público verde de la ciudad: el Bosque de Chapultepec, y las instalaciones recreativas y culturales que fueron ubicándose en su interior.

Más tarde, en el período 1940 - 1970 caracterizado por la industrialización y mercantilización del país y la capital, y por la urbanización acelerada, Reforma jugó un papel determinante en la ampliación de la *centralidad* urbana a partir del Centro Histórico, transformándose en eje hotelero de lujo, área de gestión empresarial y de recreación masiva sobre todo mediante el emplazamiento de grandes salas de cine (Alfaro y Ochoa, 1997) y la construcción de edificios de oficinas para la gestión pública y privada.

La transformación del paseo, de eje articulador de una zona de vivienda de altos ingresos, en eje terciario, mediante la destrucción de los antiguos inmuebles de vivienda y la densificación inmobiliaria, permitió una nueva fase de recuperación de rentas del suelo, de generación de nuevas rentas, y de valorización de capitales en la construcción de los inmuebles cuyo uso es utilizado para la reproducción del capital. Entonces, el paseo fue escaparate de las nuevas corrientes de la arquitectura moderna y de los arquitectos que la introdujeron al país.

Esta función se mantuvo en la fase en la que la expansión de la metrópoli dio lugar al surgimiento de *subcentralidades* en los pueblos tradicionales absorbidos por la metrópoli o las nuevas periferias alejadas del centro, para atender las necesidades de abasto de mercancías y servicios de consumo inmediato para la población.

Al mismo tiempo, el Paseo de la Reforma fue uno de los principales *ejes de la metropolización* (Terrazas, 1995), hacia el poniente, y el norte a través de Periférico luego de su construcción a fines de los años sesenta, sirviendo a la movilidad entre el Centro Histórico, la centralidad ampliada y las ciudades de Toluca y Querétaro, actuando también como factor y referente de la valorización de lo urbano.

El uso privado, empresarial, de los inmuebles se combinó con el uso público de la vialidad convertida ahora en eje de acceso a las actividades allí localizadas, incluidas las de recreación mercantil de masas, y de comunicación metropolitana. En el tramo del Bosque de Chapultepec, que se fue poblando de inmuebles y ámbitos culturales y recreativos públicos de importancia nacional (Museo de Antropología, Museo de Arte Moderno, Auditorio Nacional, Zoológico), el uso ciudadano masivo no interfirió con su función de valorización de las áreas de residencia de altos ingresos en proceso de transformación en ámbitos terciarios, como el caso de Polanco.

El paseo empezó a servir también como lugar público para la realización de mítines y manifestaciones de protesta de organizaciones populares y políticas de oposición al régimen del PRI, que entraban en conflicto tanto con el contenido simbólico otorgado por el poder político, como con las actividades privadas mercantiles, turísticas, y de gestión del capital.

3. El neoliberalismo y la transformación en curso

El cambio del patrón de acumulación de capital, del intervencionista al neoliberal, iniciado luego de la recesión de 1982, abrió el camino a una nueva transformación del Paseo de la Reforma, un ámbito afectado seriamente por el sismo de 1985, tanto en sus funciones urbanas generales, como en su apropiación diferencial y contradictoria por el uso privado y el público, y por los distintos sectores sociales.

La recuperación inmobiliaria de Reforma

Los sismos de 1985 impactaron notoriamente a lo largo del trazo de Reforma Centro, deteriorando o destruyendo varios de sus inmuebles, y generaron una reserva de terrenos baldíos e inmuebles deteriorados. Los efectos del sismo profundizaron el estancamiento que sufría el paseo en términos de construcción de inmuebles y valorización del suelo; pero paradójicamente, la destrucción y el estancamiento constructivo crearon condiciones favorables para el boom inmobiliario posterior, pues mantuvieron relativamente estables los precios del suelo y aportaron terrenos al mercado del suelo.

La liberación de los flujos internacionales de capitales y su libre entrada al país, consustanciales a la aplicación del patrón neoliberal de acumulación de capital, aplicados de 1986 en adelante, abrieron el camino al ingreso de capital financiero trasnacional al sector inmobiliario, que se asociaron con el capital inmobiliario nacional o actuaron por su cuenta, siendo factor fundamental en el impulsó a las grandes construcciones en Santa Fe, Reforma y Polanco.

Iniciado a principios de la década de los noventa, el proyecto Santa Fe, promovido directamente por el gobierno capitalino de Salinas-Camacho y su organismo Servimet, se beneficio como ámbito de inversión inmobiliaria en un principio del estancamiento en que se encontraba Paseo de la Reforma desde el sismo de

1985 que lo afectó seriamente. Santa Fe también se benefició en el gobierno de López Obrador de la intensificación de los índices de construcción que permitieron liberar la altura de los edificios, y de los proyectos de vialidad para mejorar la conectividad durante el actual gobierno de Ebrard (Supervía, túnel Santa Fe-Reforma aún sin financiamiento).

Pero la situación de estancamiento de Reforma cambió luego de la firma del Tratado de Libre Comercio de América del Norte –TLCAN–, y sobre todo con el apoyo explícito en incentivos económicos, facilidades administrativas e inversión directa dado por López Obrador a Reforma, que permitió a este eje recuperar su rentabilidad y competir con Santa Fe en el interés del capital inmobiliario.

Al firmarse y entrar en vigor en 1994 el TLCAN, surgieron grandes expectativas de negocios inmobiliarios en el submercado de inmuebles de oficinas de lujo y para el turismo, e inmuebles mixtos de vivienda, comercio, oficinas, hotelería, etc., que se dirigieron hacia el Proyecto Santa Fe y hacia Paseo de la Reforma donde se proyectaron varias torres; pero la materialización de esos grandes proyectos diseñados fue truncada o pospuesta por el “error de diciembre” y la recesión de 1995.

La recuperación económica posterior a la crisis de 1995, y sobre todo el impulso dado por los gobiernos “de izquierda” de la capital a partir del año 2001 –López Obrador y Ebrard Casaubon–, mediante la aplicación del Bando 2, los estímulos fiscales y las facilidades administrativas a los constructores, y los programas de inversión pública para la revitalización del corredor Reforma, impulsaron un proceso sin precedente de inversión del capital inmobiliario-financiero nacional y transnacional en grandes proyectos sobre el corredor Reforma, el cual está siendo recuperado como uno de los principales ámbitos territoriales de reinserción de terrenos a la actividad constructora, de recuperación e incremento de rentas del suelo monopólicas y de localización de procesos de acumulación ampliada del capital inmobiliario-financiero, como soporte material de actividades terciarias y de

gestión del gran capital (Parnreiter, 2011), y lugar de residencia temporal o permanente de la élite de sus operadores.

Cuatro aspectos son importantes a señalar en el esquema inmobiliario aplicado: a) la introducción de la innovación del *edificio mixto*, de vivienda de lujo, comercio, oficinas y hotelería, en diversas combinaciones, la cual impulsa, no rompe, el carácter terciario dominante del corredor; b) la utilización intensiva del terreno mediante la construcción en altura, que permite mantener la rentabilidad a pesar del alto costo del suelo; c) cada gran proyecto anunciado y, sobre todo, realizado, eleva las rentas del suelo y el valor de los terrenos existentes, mejora la imagen y la rentabilidad general del corredor, justificando nuevos proyectos en un efecto de cascada; y d) los muy elevados costos del metro cuadrado de construcción resultante, por lo general en dólares, lleva a la especialización del corredor en vivienda para sectores de altos ingresos, oficinas para grandes empresas transnacionales, hoteles de gran turismo, comercios para este tipo de usuarios, etc.

Reforma es hoy la vitrina de la gran arquitectura y los arquitectos empresarios más cotizados en el mercado profesional nacional y, también, extranjero.

Reforma y la reestructuración urbana

Cuando a finales de la década de los años setenta, y sobre todo a partir del ajuste neoliberal, se hizo evidente la tendencia a la formación de **corredores urbanos terciarios** que reestructuraban la centralidad ampliada y tomaban el lugar de las subcentralidades, modificando la lógica de estructuración urbana, Reforma apareció naturalmente como uno de ellos, de importancia metropolitana y alta densidad, ubicado estratégicamente como eje de relación y movilidad entre el Centro Histórico patrimonial, administrativo y turístico, la centralidad ampliada en disolución, la zona cultural y recreativa del Bosque de Chapultepec, áreas residenciales de sectores de altos ingresos como Polanco y Lomas de

Chapultepec, y el Desarrollo Santa Fe –corporativo y residencial de lujo– impulsado entonces por el gobierno Salinas-Camacho, dotado además de un notorio simbolismo urbano heredado de su historia y su apropiación clasista.

Luego de varias décadas de consolidación y densificación, Paseo de la Reforma está entrelazado y fuertemente relacionado en la trama de corredores terciarios metropolitanos, al articularse directamente con otros corredores terciarios de menor y desigual desarrollo y densificación como Avenida Juárez, Balderas, Insurgentes, Chapultepec, Circuito Interior y Periférico Centro-norte, siendo el dominante entre ellos; indirectamente, a través de Mariano Escobedo, se articula con Ejército Nacional y Avenida Palmas, convertidos también en ejes de zonas donde se desarrollan intensas actividades inmobiliarias de construcción de centros comerciales, edificios corporativos y mixtos de oficinas y de vivienda para sectores de altos ingresos. Las características específicas de los procesos de reconstrucción actuales y su papel histórico han convertido a Reforma en el corredor terciario más importante y emblemático entre los 72 que actualmente estructuran a la Zona Metropolitana del Valle de México.

La articulación entre Reforma, Palmas, Constituyentes y Santa Fe, sus procesos de modernización mediante proyectos inmobiliarios, y las acciones para mejorar la conectividad entre ellos, emprendidas por los dos últimos gobiernos del Distrito Federal, hacen que Reforma compita ventajosamente contra el papel de la antigua centralidad histórica, tornando más difícil su mantenimiento como núcleo de una hipotética centralidad única urbana, que estuvo, formalmente al menos, en el discurso del Bando 2 de López Obrador.

Reforma y la política urbana pragmática

A partir del año 2000, confluyeron sobre Reforma varios procesos económicos, políticos e ideológicos que llevaron a una intensa y acelerada reconstrucción y densificación inmobiliaria:

a) la reducción del dinamismo económico y la desindustrialización entendida como pérdida absoluta de la base productiva ocurrida en la Zona Metropolitana del Valle de México desde 1982 con un impacto negativo sobre la generación de empleos (Márquez, 2005), han llevado a la emergencia del sector inmobiliario como el sustituto para la generación de valor y de empleo en el imaginario de los gobernantes capitalinos, sobre todo en el actual período de gobierno de Marcelo Ebrard, sin tener en cuenta el carácter abiertamente cíclico, temporal y de generación de trabajo precario y mal remunerado que tiene el sector;

b) a partir del año 2000, el Gobierno del Distrito Federal tomó la opción del apoyo explícito y abierto a la reconstrucción del corredor Paseo de la Reforma, mediante incentivos y desgravaciones tributarias, facilidades administrativas y programas de inversiones directas para la modernización de la infraestructura y el embellecimiento, en el marco del Bando 2 encaminado a la redensificación y revitalización de la “centralidad”;

c) esta opción fue reafirmada a partir del 2006, pues el actual Gobierno del Distrito Federal considera al capital inmobiliario y al sector terciario como opciones “de desarrollo y creación de empleo para la ciudad”, a los mega-edificios como “elementos icónicos de competitividad global” (la Torre Reforma o la frustrada Torre Bicentenario, entre otros), y al mega-túnel Santa Fe–Reforma, que aún no obtiene financiamiento privado, como parte de su proyecto prioritario de conectividad y movilidad automotriz;

d) en el marco de la “libre circulación mundial de capitales” introducida por el patrón neoliberal de acumulación, han arribado capitales financieros especulativos transnacionales a la inversión en el sector inmobiliario, que operan independientemente o asociados con el capital nacional, y en particular a sus espacios privilegiados: el Desarrollo Santa Fe, las barrancas de Cuajimalpa y Álvaro Obregón, Polanco y el eje Reforma;

e) los instrumentos legales como la fusión de terrenos, la creación de polígonos de actuación, la transferencia de potencialidades, la sustitución de las licencias previas de construcción y de formación de polígonos de actuación por las “manifestaciones”, la reciente simplificación y centralización de los cambios de usos del suelo en el ejecutivo central del DF –modificación de la Ley de Desarrollo Urbano del DF en el 2010–, permiten adecuar la débil planeación urbana existente a los intereses del capital inmobiliario, orientado a recuperar las rentas monopólicas y de localización del suelo generadas en Reforma y otras áreas por el crecimiento urbano metropolitano y las mismas inversiones inmobiliarias, y a reproducir su capital en los ciclos de construcción de inmuebles en altura;

f) la paulatina conclusión del ciclo de recuperación del capital invertido en los viejos inmuebles construidos en Reforma a mediados del siglo XX, abrió la posibilidad de realizar nuevos procesos de valorización mediante nuevas inversiones inmobiliarias;

g) el protagonismo obtenido en la escena urbana mundial por los nuevos *artefactos* arquitectónicos: inmuebles pluri-funcionales, edificios cerrados e “inteligentes”, centros comerciales, etc., penetró ampliamente en el imaginario de los gobernantes de todos los signos políticos, incluidos los “de izquierda”, y en el de la sociedad en su conjunto, como símbolos de “desarrollo y modernidad” (Pradilla, 2010);

h) se ha generalizado el patrón de incremento de la altura de las torres, como instrumento para el uso intensivo del suelo con el fin de reducir el impacto de sus muy elevados precios en el mercado sobre el precio de producción por unidad de superficie construida, como forma de competencia entre firmas y capitales, y como elemento icónico-simbólico;

l). se reproduce la ideología neoliberal del valor de la iconografía inmobiliaria en la *competitividad global de las ciudades*, que ha capturado también a los gobernantes “de izquierda” de la ciudad.

En síntesis, objetivamente, la acción gubernamental en lo normativo y regulatorio, la simplificación administrativa, los estímulos y exenciones fiscales, la inversión directa y la difusión ideológica y publicitaria, han sido sustantivos en la reconstrucción de Reforma.

La política gubernamental de apoyo a la modernización y densificación de Reforma, ha entrado en contradicción con la de fortalecimiento y revitalización de la centralidad, reduciendo al Centro Histórico al papel de ámbito secundario, subordinado, especializado mediante su “revalorización” o “puesta en valor”, en el patrimonio histórico, la cultura, el turismo, y ... en el comercio popular.

El “desarrollo moderno” de Santa Fe, Polanco y Reforma hace parte, objetiva pero implícitamente, del *proyecto de ciudad* de los dos últimos gobernantes del Distrito Federal, pero no aparece explícitamente en el único Programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal aprobado en el decenio (2003), ni se ha sometido a consulta pública, aunque se incluye abierta o veladamente en el discurso de los gobernantes; y su promoción e impulso se ha llevado a cabo mediante acciones pragmáticas.

La reconstrucción en curso de Reforma expresa la naturaleza subordinada de las políticas urbanas de los gobiernos Federal y del Distrito Federal a los intereses y proyectos del conjunto del capital, en particular el inmobiliario-financiero nacional y transnacional, independientemente del lugar opuesto que afirman ocupar en la geometría político-ideológica nacional.

El Estado y el sistema político mexicanos no han dejado de lado ni abandonado el contenido simbólico-político del Paseo de la Reforma. A su reforzamiento se han destinado dos grandes obras: la construcción del Senado de la República en la intersección con Insurgentes, frente al monumento a Cuauhtémoc; y la Estela de Luz como monumento conmemorativo del Bicentenario de la Independencia y del Centenario de la Revolución Mexicana. Pero ambas obras, han estado signadas por el largo retraso en su conclusión y los rumores a gritos de corrupción presupuestal, y parecen reflejar la crisis del sistema político mexicano más que su gloria.

La apropiación social - política del paseo y sus contradicciones

El Paseo de la Reforma integra ahora, fundamentalmente, usos del suelo terciarios, soportes materiales de la actividad bancaria y financiera, de la gestión empresarial, los servicios especializados para la economía, la hotelería y servicios conexos, la gastronomía, la recreación, y locales y centros comerciales de amplio espectro. También integra vivienda para sectores de altos ingresos con elevados costos de venta o renta.

La presencia mayoritaria del capital financiero – inmobiliario de origen transnacional, así como de empresas transnacionales en los giros bancario - financieros, hoteleros, de servicios, etc. (Parnreiter, 2011), dan al Paseo de la Reforma, en lo que se refiere al uso privado de los inmuebles, un carácter de corredor transnacional, cosmopolita, de fragmento dominante y socialmente excluyente en la trama urbana.

La naturaleza estructural, funcional y formal de estos artefactos urbano-arquitectónicos de élite, de fría arquitectura posmoderna, multifuncionales, integrados internamente pero desintegrados con su entorno, hechos para el acceso por automóvil, cerrados hacia el exterior, vigilados por policías privadas y sistemas electrónicos, no añaden vida al entorno urbano. Han expulsado del entorno a los sectores de menores ingresos que aún residían allí, dando lugar a un cambio sustantivo de sector social residente y usuario.

Lo que evidentemente no ha formado parte de las preocupaciones de los inversionistas modernizadores es la satisfacción de las necesidades básicas de alimentación y otros consumos de los sectores de trabajadores de bajos ingresos que laboran en los complejos inmobiliarios, las cuales no pueden resolver en sus comercios de lujo y que deben atender en pequeños comercios en las áreas traseras del corredor, mucho menos valorizadas, o en el comercio informal en vía pública perseguido por los agentes gubernamentales en el corredor para “no dañar la imagen urbana”, pero que se refugia en las calles de atrás del corredor.

Como contra-tendencia al carácter elitista y al vaciamiento de residentes y usuarios populares, y porque el imaginario colectivo recubre al corredor como *escenario de la modernidad y/o de la tradición*, socialmente muy visible, el Paseo de la Reforma como ámbito público, es utilizado para eventos publicitarios mercantiles del capital, o por los gobiernos Federal y del Distrito Federal como ámbito de festividades recreativas masivas de todo tipo, o como escenario popular de fines de semana *bicicleteros* familiares.

Por su parte, los sindicatos, las organizaciones sociales y los partidos políticos usan el Paseo para manifestaciones de protesta callejera transitoria o de larga duración; aún Andrés Manuel López Obrador, que impulsó su desarrollo cuando fue jefe de gobierno, lo mantuvo ocupado e inhabilitado por más de un mes durante su protesta por el supuesto “fraude electoral” del 2006.

Los dos usos se contraponen, pues el público afecta la libre circulación automotriz de los usuarios privados de los inmuebles, y en su vertiente político-social les crea un fantasma de inseguridad.

Ambos modos de uso público añaden al carácter dominante eminentemente mercantil que ha adquirido el corredor, pinceladas populares, democráticas, culturales, políticas, que le dan, en momentos particulares, un toque de apropiación colectiva, ciudadana, de vida comunitaria.

Los dos procesos de modernización sufridos por Paseo de la Reforma (mediados del siglo XX e inicios del XXI), han dejado como “daño colateral” la casi total destrucción de los inmuebles de fines del siglo XIX e inicios del XX, de arquitectura Art Decó, nacionalista, ecléctica o aún moderna que lo caracterizaron, poco protegidos por la legislación y la acción urbano-arquitectónica pública, que junto con el proceso similar acaecido en la Colonia Roma, han dejado a la ciudad sin muestras integradas y significativas de ese patrimonio cultural decimonónico y de los inicios del XX.

Un cambio dominado por la rentabilidad inmobiliaria y el prestigio político

El Paseo de la Reforma, desde su trazo inicial por el Emperador Maximiliano o su consolidación como *paseo* y eje principal de una zona residencial durante el gobierno de Porfirio Díaz, hasta su auge actual como corredor terciario urbano, ha sido un **ámbito residencial** aristocrático, u **operativo y de gestión** del capital industrial, comercial, financiero, hotelero, de servicios y otros sectores, **un objeto de la acumulación** del capital inmobiliario y financiero, un **ícono ideológico** del poder económico de los sectores de altos ingresos y del poder político de la alta burocracia, y **un territorio privilegiado** de la política y la acción urbana estatal.

Actualmente, el paseo aparece, junto con Santa Fe, Polanco y los macro desarrollos inmobiliarios de micro viviendas “de interés social” en los municipios conurbados (Duhau, 2008; Pradilla, 2010), como uno de los ámbitos más significativos de la re-

producción urbana de la metrópoli del Valle de México en la *mundialización neoliberal*²², tanto por la combinación de capitales inmobiliarios y financieros nacionales y extranjeros, que los producen y gestionan, por el uso por el gran capital trasnacional y sus agentes de los inmuebles producidos (Parnreiter, 2011), como por la polarización social extrema que exhiben sobre el territorio metropolitano.

El corredor Reforma es el escenario de una gran operación de re-generación de rentas del suelo, en particular absolutas, de monopolio y de localización, mediante la utilización de terrenos ociosos y/o la destrucción de inmuebles obsoletos ya amortizados –en las condiciones actuales– y la inversión de capital privado en la construcción de nuevas obras arquitectónicas con mayor intensidad de construcción, o de recursos públicos en infraestructura y servicios.

El área rivereña del paseo es, al mismo tiempo, el ámbito de una gigantesca inversión de capital inmobiliario, alimentada por el capital financiero, ambos de origen mixto nacional y trasnacional, materializada en inmuebles con muy alta intensidad constructiva y modalidades de usos mixtos facilitados por la legislación y la gestión pública mediante mecanismos legales como la fusión de predios, los polígonos de actuación y la transferencia de potencialidades. Desde el punto de vista de la acumulación de capital, en el boom inmobiliario en Reforma se funden dialécticamente²³ las rentas del suelo, la ganancia en la producción de los inmuebles, los intereses del crédito bancario, la ganancia comercial en la venta o renta de los inmuebles, y las ganancias de otros sectores como los servicios especializados de diseño, contaduría, publicidad, etc.

²² En ese sentido, juega un papel similar al del eje de Puerto Madero en Buenos Aires, el corredor de La Costanera en Santiago de Chile, Avenida Berrini en Sao Paulo, el Corredor financiero de la 72 en Bogotá, entre otros ejemplos de desarrollos inmobiliarios *globales* en América Latina (Pradilla, 2010: 522)

²³ La magnitud muy elevada de las rentas y precios del suelo determina la construcción en altura con elevada intensidad de construcción orientada a sectores empresariales y/o de altos ingresos; la gran magnitud de la inversión inmobiliaria y la naturaleza de los usuarios eleva nuevamente las rentas y precios del suelo que inciden en la orientación de los inmuebles hacia compradores y usuarios de elite y, en ciertos límites técnico-financieros, un nuevo umbral de intensidad de la construcción y altura de las edificaciones.

4. El Paseo de la Reforma y las ideologías

La continua transformación de las actividades económicas y sociales y las características de sus soportes materiales, ocurrida sobre el paseo y su área de influencia inmediata –desde paseo recreativo y zona de vivienda de la aristocracia del dinero hasta corredor financiero y turístico icónico de la ideología de la *globalización* (Parnreiter, 2011) –, no ha estado exento de períodos de deterioro y abandono, como el que sucedió a los sismos de 1985 y las crisis recurrentes de los años ochenta del siglo XX, y ha implicado la destrucción casi total de la arquitectura patrimonial y el urbanismo residencial del periodo porfiriano. En su lugar, se cristalizan los valores arquitectónico-urbanos de la *modernización* a la manera *posmoderna*.

Por la gran magnitud de capital inmobiliario-financiero invertido en su reconstrucción durante los últimos años, por la altura y monumentalidad de los inmuebles construidos, por la presencia de prestigiadas cadenas multinacionales de hotelería y servicios, por el elevado costo del suelo y del metro cuadrado construido, y por la promoción publicitaria privada y pública de que ha sido objeto, el Corredor Terciario Paseo de la Reforma se ha constituido en el más significativo y protagónico entre los 72 corredores que forman la red que organiza y estructura actualmente a la Zona Metropolitana del Valle de México (Pradilla, Márquez y otros, 2008:60)

Ubicado privilegiadamente en la antigua *centralidad ampliada* en proceso de disolución, el Paseo de la Reforma es uno de los vectores principales de su re-estructuración, su re-inserción en la red, y de la reasignación al Centro Histórico de un papel subordinado en la trama al cual el paseo sirve de acceso. Al mismo tiempo, Reforma se articula a otros corredores metropolitanos como Insurgentes, Periférico Norte y Lomas-Palmas, o urbanos como Mariano Escobedo, Chapultepec, Balderas, Juárez-Moneda; y es destino final y a la vez, eje monumental de tránsito hacia otros ámbitos de la metrópoli connotados en el imaginario colectivo como áreas residenciales, comerciales y de

gestión *exclusivas para sectores de altos ingresos*: Polanco, Lomas de Chapultepec, y el Desarrollo Santa Fe con el que ciertos proyectos públicos como el mega-túnel pretenden articular más estrechamente.

El proyecto de recuperación de Reforma, además de aprovechar las ventajas de localización y aglomeración existentes en la zona ha empezado a transformar la fisonomía del corredor, atrayendo más inversiones que le proporcionan una imagen de modernidad y exclusividad y con ello, ha generado procesos contradictorios: mayor penetración comercial y de servicios y nueva actividad económica, mayor densidad de población residente, trabajadora o usuaria, incremento de la población flotante, carencia de atención de necesidades básicas como la alimentación de los trabajadores de bajos ingresos, aumento en el número de desplazamientos, uso indiscriminado del automóvil, generación de tráfico y disminución de movilidad, etc.

Aunque entre los desarrollos construidos exista un gran número de edificios denominados *sustentables* que ahorren agua, energía, etc., éstos necesariamente generan una mayor demanda de infraestructura de transporte y estacionamiento, servicios de energía eléctrica, agua potable, drenaje y recolección de desechos, y mayor contaminación ambiental, por el incremento de la población residente, trabajadora y usuaria de la zona, lo cual pone en duda su sustentabilidad y sostenibilidad en términos colectivos.

Al mismo tiempo, la densificación de Reforma acentúa los déficits de infraestructuras (vialidad) y servicios (agua potable, drenaje, energía) en otros ámbitos de la ciudad que la inversión focalizada no resuelve, ni son tenidos en cuenta en los estudios de impacto urbano y ambiental presentados por los megaproyectos de Reforma.

A pesar de las contradicciones, el Corredor Paseo de la Reforma, sigue y, probablemente, seguirá siendo durante al menos una década el lugar indicado

para desarrollar grandes proyectos urbanos y arquitectónicos, porque para el capital inmobiliario nacional y trasnacional representa un área de alta rentabilidad económica; y porque para el Gobierno del Distrito Federal aparece como una zona icónica del “avance económico y tecnológico” de la capital y de su anhelada ubicación como “ciudad de clase mundial”, evaluación ideologizada muy reñida con el supuesto carácter de “gobierno de izquierda”.

Luego, concluido el proceso intenso de modernización actual, vendrá un período de agotamiento de los terrenos y desaceleración de la inversión, y muy posiblemente Reforma será sustituido por otra zona u otro corredor terciario como ámbito privilegiado de la inversión del capital inmobiliario y de la ideología recurrente de la modernización urbana.

Para concluir, habrá que señalar dos paradojas mayores del proceso de reactivación – transformación del Paseo de la Reforma, promovido por los dos gobiernos sucesivos del PRD desde 2000, que se definieron como “de izquierda”: los inmuebles construidos o proyectados en la zona en el periodo están destinados a actividades empresariales o a vivienda permanente o transitoria (hoteles) para sectores de muy altos ingresos, es decir, que se trata de un área abiertamente excluyente de los sectores populares; y el proyecto ha buscado explícitamente convertir al Paseo en un área destinada a la acumulación del gran capital inmobiliario-financiero nacional y, sobre todo, trasnacional. Es decir, adecuar al paseo a las exigencias reales, imaginarias o deseadas, de la *globalización* del capital.

La contradicción central del proyecto de Paseo de la Reforma, íntimamente ligado al de adecuación de la infraestructura vial a la movilidad en automóvil individual, ambos realizados por el capital privado trasnacionalizado, radica en que este proyecto de modernización capitalista neoliberal de la ciudad está siendo llevado a cabo por gobiernos que se proclaman ***de izquierda***.

Bibliografía

Acevedo, Esther, 1995, “El legado artístico de un imperio efímero. Maximiliano en México, 1864-1867”, en Instituto Nacional de Bellas Artes, 1995, **Testimonios artísticos de un episodio fugaz (1864-1867)**, INBA, México, DF., México.

Adrià Miquel, 2005, **Mario Pani. La construcción de la modernidad**, Ediciones G. Gili, S.A de CV, México, DF., México.

Aguilar, Adrián Guillermo y Concepción Alvarado, 2004, “La reestructuración del espacio urbano de la ciudad de México. ¿Hacia la metrópoli multinodal?”, en Aguilar, Adrián Guillermo (coord.), 2004, **Procesos metropolitanos y grandes ciudades. Dinámicas recientes en México y otros países**, Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Geografía, México, DF, México.

Aguilar, Adrián Guillermo, 2002, “Las mega-ciudades y las periferias expandidas. Ampliando el concepto de ciudad de México”, *Eure*, vol. xxviii, num. 85, diciembre 2002, Santiago de Chile.

Alfaro, Francisco Haroldo y Alejandro Ochoa, 1997, **Espacios distantes... aún vivos. Las salas cinematográficas de la ciudad de México**, Universidad Autónoma Metropolitana – Xochimilco, México, DF., México.

Alva Martínez, Ernesto (Coord.), 1999, **Ciudad de México. Guía de Arquitectura**, Gobierno de la Ciudad de México, Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México, AC., y Junta de Andalucía, México, DF., México.

Arias Montes, Víctor, (Editor), 2008, **Planos Reguladores de Carlos Contreras. Planificación y arquitectura, 1946-1953**, Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura, México, DF., México.

Arciniega, Ávila Hugo, 1994, “El XIX otro siglo de utopías”, en Sirvent, Gutiérrez Gladis, Francisco Haroldo Alfaro y otros, 1994, **Colonia Tabacalera: varias lecturas sobre patrimonio**, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Xochimilco, México, DF, México.

Barbosa Cruz, Mario, 2008, **El trabajo en las calles. Subsistencia y negociación política en la ciudad de México a comienzos del siglo XX**, El Colegio de México, Universidad Autónoma Metropolitana, Cuajimalpa, México, DF., México.

Bassols, Mario, Roberto Donoso y otros (Comp.), 1988, **Antología de Sociología urbana**, Universidad Nacional Autónoma de México, México, DF., México.

Benévolo, Leonardo, [s/f], “Curso de diseño” en *Arquitectura - Autogobierno*. Revista de material didáctico, enero-febrero 1977, Escuela Nacional de Arquitectura-autogobierno, UNAM, México, DF., México, pp. 37.

Bettin, Gianfranco, [1979] 1982, **Los sociólogos de la ciudad**, Editorial Gustavo Gili, SA., Barcelona, España.

Bolsa Inmobiliaria AMPI, Ciudad de México, Reporte de Mercado Inmobiliario, Ciudad de México.

Bravo Saldaña, Yolanda, 2004, **Carlos Lazo. Vida y obra**, Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura, México, DF., México.

Calva, José Luis, 1999, “El papel de la agricultura en el desarrollo económico de México: retrospectiva y perspectiva”, *Problemas del Desarrollo*, núm. 118, julio – septiembre 1999, IIE-UNAM, México, DF., México.

Campos, Julieta, 2005, “El Paseo recuperado”, en Gobierno del Distrito Federal, 2005, **Nuevo Rostro de la Ciudad. Paseo de la Reforma-Centro Histórico**, México, DF, México

Campos Rubén, 1988, **Chapultepec su leyenda y su historia**, Departamento del Distrito Federal, secretaría General de Desarrollo Social, Comité de Ediciones Gubernamentales, México, DF., México.

Carrillo, Rafael, 1988, **Historia de la ciudad de México**, Panorama Editorial, S.A., México, DF., México.

Casasola, ca 1920, en 2004, **Memoria de la ciudad de México, cien años, 1850-1950**, GDF, Conaculta, INAH, Fundación Televisa y Lunwerg Editores, Barcelona, España,.

Castells, Manuel, [1972] 1976, **La cuestión urbana**, Siglo XXI Editores, México DF., México.

Castells, Manuel, [1997] 1998, **La era de la información. Economía, sociedad y cultura**, vol. 1, La sociedad red, Alianza Editorial, Madrid, España.

Castells, Manuel, 1971, **Problemas de investigación en sociología urbana**, Siglo XXI editores, México, DF., México.

Castells, Manuel, 1989, **The informational city. Information technology, economic restructuring and the urban-regional process**, Basil Blackwell Inc., Oxford, Massachussets.

Colliers International, 2005, Colliers International, Reporte del Mercado Inmobiliario, 2005, Ciudad de México.

Colliers International, 2006, Colliers International, Reporte de Oficinas, 2006, Ciudad de México.

Colliers International, 2007, Colliers International. Reporte de Mercado Anual 2006-2007. Ciudad de México.

Colliers International, 2008, Colliers International, Reporte Anual 2008, Ciudad de México.

Cruz, María, Soledad, 2001, **Propiedad, doblamiento y periferia rural en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México**, Universidad Autónoma Metropolitana. Azcapotzalco, México, DF, México.

Cruz, Maria Soledad, 2001, "El proceso de urbanización y la tenencia de la tierra" en **Propiedad, poblamiento y periferia rural en la ZMCM**, Editorial Red Nacional de Investigación Urbana, México, DF

De Mattos, Carlos A., 2007, "Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana" en *Nueva Sociedad*, número 212, noviembre-diciembre de 2007, Caracas.

De Anda Alanis, Enrique, 2006, **Historia de la arquitectura mexicana**, Gustavo Gili, Barcelona, España.

Delgado, Javier, 1988 "El patrón de ocupación territorial de la ciudad de México al años 2000" en Terrazas, Oscar y Eduardo Preciat (Comps.), 1988, **Estructura territorial de la ciudad de México**, Plaza y Valdés, México, DF, México.

Delgado, Javier, 1991^a, "Centro y periferia en la estructura socioespacial de la ciudad de México" en Schteingart, Martha (Coord.), **Espacio y vivienda en la ciudad de México**, El Colegio de México, México, DF., México.

Delgado, Javier, 1991^b, "Valle de México: el crecimiento por conurbaciones" en *Revista Interamericana de Planificación*, vol. 24, num. 94 (abril-junio), Guatemala.

Delgado, Javier, 1991^c, "La ciudad en transición" en Delgado, Javier y Diana Villarreal (coord.), **Cambios territoriales en México**, Universidad Autónoma Metropolitana – Xochimilco, México, DF., México.

Departamento del Distrito Federal, 1978, **Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal**, México DF, México.

Departamento del Distrito Federal, 1980^a, **Plan General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**, México DF, México.

Departamento del Distrito Federal, 1980^b, **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc**, México DF, México.

Departamento del Distrito Federal, 1980^c, **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación de Miguel Hidalgo**, México DF, México.

Departamento del Distrito Federal, 1984, **Centros Urbanos, Programa de Reordenamiento Urbano y Protección Ecológica del Distrito Federal** (Prupe-DF), México DF, México.

Departamento del Distrito Federal, 1987^a, **Plan Parcial Delegacional de Cuauhtémoc**, México DF, México.

Departamento del Distrito Federal, 1987^b, **Plan Parcial Delegacional de Miguel Hidalgo**, México DF, México.

Departamento del Distrito Federal, 1988^a, **Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 1987-1988**, México DF, México.

Departamento del Distrito Federal, 1992, **Zona Especial de Desarrollo Controlado Polanco**, Gaceta Oficial del Distrito Federal, 15 de enero de 1992, México DF, México.

Departamento del Distrito Federal, 1994, **Zona Especial de Desarrollo Controlado Colonia Cuauhtémoc**, Gaceta Oficial del Distrito Federal, 27 de enero de 1994, México DF, México.

Departamento del Distrito Federal, 1996, **Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**, México DF, México.

DESAL, 1969, **Marginalidad en América Latina, Un ensayo de diagnóstico**, Editorial Herder. Barcelona, España.

Diario Oficial de la Federación, 1988, Acuerdo por el que se aprueba la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades, 19 de julio de 1988, Tomo CDXVIII, No. 13, México, DF, México.

Donoso, Roberto, 1993, **Antecedentes de la sociología urbana**, Universidad Autónoma Metropolitana, Xochimilco, México, DF., México.

Duhau, Emilio, 2008, "Los nuevos productores del espacio habitable", *Ciudades*, núm. 79, julio-septiembre 2008, RNIU, México DF, México.

Duhau, Emilio, 1998, **Hábitat popular y política urbana**, Miguel Ángel Porrúa y Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco, México DF., México.

Espinosa López, Enrique, 1991, Ciudad de México: compendio cronológico de desarrollo urbano, 1521-1980, Enrique Espinosa Editor, México DF, México.

Fernández Christlieb, Federico, 2000, **Europa y el urbanismo neoclásico en la ciudad de México. Antecedentes y esplendores**, Plaza y Valdés, SA de CV., Instituto de Geografía, México, DF., México.

Fideicomiso de Estudios Estratégicos sobre la Ciudad de México, Gobierno del Distrito Federal, 2000^a, **La ciudad de México hoy. Bases para un diagnóstico**, Corporación Mexicana de Ediciones, México, DF., México.

Fideicomiso de Estudios Estratégicos sobre la Ciudad de México y Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano, 2000, **Revisión y modificación del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Versión 1996**, Gobierno del Distrito Federal, inédito, México.

Garay, Graciela, 2004, **Mario Pani. Vida y obra**, Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura, México, DF., México.

Garza, Gustavo, 1985, **El proceso de industrialización en la Ciudad de México. 1821-1970**, El Colegio de México, México DF., México.

Garza, Gustavo, 1990, "Metropolización en México" en *Ciudades* núm. 6, abril - junio de 1990, Red Nacional de Investigación Urbana, México DF., México.

Garza, Gustavo (coord.), 2000^a, **La ciudad de México en el fin del segundo milenio**, El Colegio de México, México, DF., México.

Garza, Gustavo, 2000^b, "Distribución intrametropolitana de la industria, el comercio y los servicios" en Gustavo Garza (coord.), **La ciudad de México en el fin del segundo milenio**, Gobierno del Distrito Federal y el Colegio de México, México, DF, México.

Garza, Gustavo, 2000^c, "Superconcentración crisis y globalización del sector industrial, 1930-1998" en Gustavo Garza (coord.), 2000, **La ciudad de México en el fin del segundo milenio**, Gobierno del Distrito Federal y el Colegio de México, México, DF, México.

Garza, Gustavo, 2003, **La urbanización de México en el siglo XX**, El Colegio de México, México DF, México.

Garza, Gustavo y Araceli Damián, 1991, "Ciudad de México. Etapas de crecimiento, infraestructura y equipamiento" en Martha Schteingart (coord.), 1991, **Espacio y vivienda en la ciudad de México**, El Colegio de México, I Asamblea de Representantes del Distrito Federal, México, DF., México.

Gayón, María, 1987, "Los servicios públicos en la ciudad de México en el siglo XIX" en Garza, Gustavo (comp.), 1987, **Atlas de la ciudad de México**, Departamento del Distrito Federal, El Colegio de México, México DF, México.

Germani, Gino, 1973, **El concepto de marginalidad**, Ediciones Nueva Visión, Buenos Aires, Argentina.

Giddens, Anthony, [1989] 1992, **Sociología**, Alianza Editorial, Madrid, España.

Gilly, Adolfo [1971] 2007, **La revolución interrumpida**, Ediciones Era, México DF, México.

Gilly, Adolfo, 1991, "1989", en Anguiano, Arturo (Comp.), **El socialismo en el umbral del siglo XXI**, Universidad Autónoma Metropolitana, Xochimilco, México DF., México.

Gobierno del Distrito Federal, 1997^a, **Programa Delegacional del Distrito Federal, Miguel Hidalgo**, Gaceta Oficial del Distrito Federal, 10 de abril de 1997, México DF, México.

Gobierno del Distrito Federal, 1997^b, **Programa Delegacional del Distrito Federal, Cuauhtémoc**, Gaceta Oficial del Distrito Federal, 10 de abril de 1997, México DF, México.

Gobierno del Distrito Federal, 1999, **Segundo Informe de Gobierno, Cuauhtémoc Cárdenas Solórzano, Ciudad de México**, México DF, México.

Gobierno del Distrito Federal, 2000, **Tercer Informe de Gobierno, Ciudad de México**, México DF, México.

Gobierno del Distrito Federal, 2001, **Primer Informe de Gobierno del Distrito Federal**, Corporación Mexicana de Impresión, SA de CV., México DF, México.

Gobierno del Distrito Federal, 2001, **Secretaría de Desarrollo Económico, Primer Informe de Trabajo**, México DF, México.

Gobierno del Distrito Federal, 2002, **Segundo Informe de Gobierno del Distrito Federal**, Corporación Mexicana de Impresión, SA de CV., México DF, México.

Gobierno del Distrito Federal, 2003^a, **Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**, Gaceta Oficial del Distrito Federal, 31 de diciembre 2003, México DF, México.

Gobierno del Distrito Federal, 2003, **Tercer Informe de Gobierno del Distrito Federal**, Corporación Mexicana de Impresión, SA de CV., México DF, México.

Gobierno del Distrito Federal, 2004, **Cuarto Informe de Gobierno del Distrito Federal**, Corporación Mexicana de Impresión, SA de CV., México DF, México.

Gobierno del Distrito Federal, 2005, **Nuevo Rostro de la Ciudad. Paseo de la Reforma – Centro Histórico**, Cemex México, México, DF, México.

Gobierno del Distrito Federal, 2006. Secretaría de Turismo, **Sexto Informe Anual 2006. Dra. Julia Rita Campos de la Torre**, Gobierno del Distrito Federal, México, DF, México.

Gobierno del Distrito Federal, 2007, **Primer Informe de Gobierno del Distrito Federal**, México DF, México.

Gobierno del Distrito Federal, 2007, **Primer Informe de Gobierno, Marcelo Ebrard Casaubon**, México, DF, México.

Gobierno del Distrito Federal, 2008^a, **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Delegación Miguel Hidalgo**, México DF, México.

Gobierno del Distrito Federal, 2008^b, **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Delegación Cuauhtémoc**, México DF, México.

Gobierno del Distrito Federal, 2008^a, Secretaría de Turismo, **Programa Sectorial de Turismo 2008–2012**, Gobierno del Distrito Federal, México, DF, México.

Gobierno del Distrito Federal, 2008, **Segundo Informe de Gobierno, 2007-2008, Ejes Estratégicos**, México DF, México.

Gobierno del Distrito Federal, 2009, **Tercer Informe de Gobierno, 2008-2009, Ejes Estratégicos**, México DF, México.

Gómez, Amparo, 1994, **El Castillo de Chapultepec en imágenes, 1864 –1993**, Instituto Nacional de Antropología e Historia, México, DF, México.

Gómez, Amparo, 1994^a, “El Paseo de la Reforma 1864-1910”, en Coss y León, B Wendy, 1994, **Historia del Paseo de la Reforma**, Instituto Nacional de Bellas Artes, Democracia Editores, México, DF, México.

Gutiérrez de McGregor, María Teresa y Jorge González, 2002, **Geohistoria de la ciudad de México. Siglos XIV a XIX**, Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Geografía, México, DF., México.

Secretaría de Economía, 1950, **VII Censo General de Población 1950**, México, DF., México.

Secretaría de Economía, 1960, **VIII Censo General de Población 1960**, México, DF., México.

Secretaría de Industria y Comercio, 1971, **IX Censo General de Población 1970**, México, DF., México.

Secretaría de Programación y Presupuesto, 1982, **X Censo General de Población y Vivienda 1980**, México, DF., México.

INEGI, 1990, **XI Censo General de Población y Vivienda 1990**, Aguascalientes, Ags, México.

INEGI, 2001, **XII Censo General de Población y Vivienda 2000**, Aguascalientes, Ags, México.

INEGI, 2005, **Conteo de Población y Vivienda 2005**, Aguascalientes, Ags, México.

INEGI, 1981, **VIII Censo Comercial 1981**, Aguascalientes, Ags, México.

INEGI, 1981, **VIII Censo de Servicios 1981**, Aguascalientes, Ags, México.

INEGI, 1989, **X Censo Comercial y X Censo de Servicios 1989, Distrito Federal**, Aguascalientes, Ags, México.

INEGI, 1994, **XIV Censo Industrial, XI Censo Comercial y XI Censo de Servicios. Censos Económicos, 1994**, Distrito Federal, Aguascalientes, Ags, México.

INEGI, 1999, **Censos Económicos, Distrito Federal 1999**, Distrito Federal, Aguascalientes, Ags, México.

INEGI, 2004, **Censos Económicos, Distrito Federal, 2004**, Distrito Federal, Aguascalientes, Ags, México.

INEGI, 1999, **Estadísticas Históricas de México**, Tomo I, Aguascalientes, Ags, México.

INEGI, s/f, Banco de Información Económica, <http://www.inegi.gob.mx>, Aguascalientes, Ags, México.

Instituto Nacional de Bellas Artes, 1995, **Testimonios artísticos de un episodio fugaz (1864-1867)**, INBA, México, DF., México.

Jaramillo, Samuel, 1994, **Hacia una teoría de la renta del suelo**, Ediciones Uniandes, Santafé de Bogota, Colombia.

Jiménez, Víctor, 1994, "Epilogo", en Coss y León, B. Wendy, 1994, **Historia del Paseo de la Reforma**, Instituto Nacional de Bellas Artes, México, DF, México.

Jiménez Muñoz, Jorge, 1993, **La traza del poder: historia de la política y los negocios urbanos en el Distrito Federal. De sus orígenes a la desaparición del ayuntamiento, 1824-1928**, Dedalo, México, DF, México.

Jiménez Muñoz, Jorge, 1994, "El Paseo, del Imperio a la Reforma", en Coss y León, B Wendy, 1994, **Historia del Paseo de la Reforma**, Instituto Nacional de Bellas Artes, Democracia Editores, México, DF, México.

Kahlo, Guillermo, 2002, **Mexiko 1904**, Universidad Iberoamericana, México, DF, México, pp. 19.

Kandell, Jonathan, 1990, **La capital. La historia de la ciudad de México**, Javier Vergara Editor, S.A., Buenos Aires, Argentina.

Katzman, Israel, 1973, **Arquitectura del siglo XIX en México**, Editorial Trillas, México.

Kovarick, Lucio, 1977, **Capitalismo e marginalidade na America Latina**, Editora Paz e Terra, Rio de Janeiro, Brasil.

Lezama, José Luís, 1993, **Teoría social. Espacio y ciudad**, El Colegio de México, México, DF., México.

Lombardo, Sonia, 1978, "Ideas y proyectos urbanísticos de la ciudad de México, 1788-1850", en Moreno Toscano, Alejandra (coord.), 1978, **Ciudad de México. Ensayo de construcción de una historia. Seminario de Historia Urbana**, Instituto Nacional de Antropología e Historia, México, DF., México.

Lombardo, Sonia, 1987^a, “Esplendor y ocaso colonial de la ciudad de México” en Garza, Gustavo (comp.), 1987, **Atlas de la ciudad de México**, Departamento del Distrito Federal, El Colegio de México, México, DF., México.

Lombardo, Sonia, 1987^b, “La ciudad de México a mediados del siglo XVIII” en Garza, Gustavo (comp.), 1987, **Atlas de la ciudad de México**, Departamento del Distrito Federal, El Colegio de México, México, DF., México,

Lombardo, Sonia, 1996, **Atlas histórico de la ciudad de México**, Instituto Nacional de Antropología e Historia, México, DF., México.

López Padilla, Gustavo, 1994, “El Paseo de la Reforma y nuestra modernidad arquitectónica”, en Coss y León, B. Wendy, 1994, **Historia del Paseo de la Reforma**, Instituto Nacional de Bellas Artes, México, DF, México.

López Rangel, Rafael, 1989, **La modernidad arquitectónica mexicana. Antecedentes y vanguardias. 1900-1940**, Universidad Autónoma Metropolitana – Azcapotzalco, México, DF., México.

Mandel, Ernest, 1980, **Las ondas largas del desarrollo capitalista**, Madrid, Siglo XXI Editores.

Márquez López, Lisett, 2005, **La desindustrialización del Área Metropolitana de la Ciudad de México 1980 - 2004**, Tesis de Maestría en Estudios Regionales, Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, México DF., México.

Márquez y Pradilla, 2007, “Ciudad de México: el automóvil contra el transporte público”, en Revista Investigación y Diseño 04, Anuario del Posgrado de la División de Ciencias y Artes para el Diseño, UAM-Xochimilco, México, DF., México.

Marroquí, José María, 1969, **La ciudad de México**, Jesús Medina Editor, México, DF., México.

Martínez de la Macorra, Cecilia y Luís Gabriel Juárez, 1994, **La Lotería Nacional y su ámbito urbano. La puerta al México moderno**, Universidad Nacional Autónoma de México, México, DF., México.

Martín Hernández, Vicente, 1977, “La vivienda del Porfiriato en algunas colonias de la ciudad de México, 1^a. Parte.” En *Arquitectura - Autogobierno*. Revista de material didáctico, septiembre - diciembre 1977, Escuela Nacional de Arquitectura-autogobierno, UNAM, México, DF., México.

Martín Hernández, Vicente, 1978, "La vivienda del Porfiriato en algunas colonias de la ciudad de México, 2ª. Parte." En *Arquitectura - Autogobierno*. Revista de material didáctico, enero-junio 1978, Escuela Nacional de Arquitectura-autogobierno, UNAM, México, DF., México.

Martín Hernández, Vicente, 1979, "La vivienda del Porfiriato en algunas colonias de la ciudad de México, 3ª. Parte." En *Arquitectura - Autogobierno*. Revista de material didáctico, junio 1979, Escuela Nacional de Arquitectura-autogobierno, UNAM, México, DF., México.

Martínez Assad, Carlos, 2005, **La patria en el Paseo de la Reforma**, Fondo de Cultura Económica, México, DF., México.

Martínez Assad, Carlos, 2006, "Efemérides del Ángel de la Independencia" en **El Ángel**, Gobierno del Distrito Federal, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Noviembre 2006, México, DF., México.

Martínez de la Macorra, Cecilia y Luís Gabriel Juárez, 1994, **La Lotería Nacional y su ámbito urbano. La puerta la México moderno**, Universidad Nacional Autónoma de México, México, DF., México.

Mc. Kenzie, Roderick, 1926, "El ámbito de la ecología humana", en Bassols, Mario, Roberto.

Metros Cúbicos, 2010, Las colonias más atractivas para comprar casa en 2010, e de enero de 2010.

Morales, María Dolores, 1977, "Francisco Somera y el primer fraccionamiento de la ciudad de México" en *Arquitectura - Autogobierno*. Revista de material didáctico, enero-febrero 1977, Escuela Nacional de Arquitectura-autogobierno, UNAM, México, DF., México.

Morales, María Dolores, 1977, "Francisco Somera y el primer fraccionamiento de la ciudad de México, 2ª. parte." en *Arquitectura - Autogobierno*. Revista de material didáctico, marzo-abril 1977, Escuela Nacional de Arquitectura-autogobierno, UNAM, México, DF., México.

Morales, María Dolores, 1978, "La expansión de la ciudad de México en el siglo XIX: el caso de los fraccionamientos", en Moreno Toscano, Alejandra (coord.), 1978, **Ciudad de México. Ensayo de construcción de una historia. Seminario de Historia Urbana**, Instituto Nacional de Antropología e Historia, México, DF., México.

Morales, Martínez, María Dolores, 1987, "La expansión de la ciudad de México 1858-1910", en Garza, Gustavo (comp.), 1987, **Atlas de la Ciudad de México**, Departamento del Distrito Federal, El Colegio de México, México DF, México.

Nash, Joe 1959, El Paseo de la Reforma. A guide, México, Raúl Esquivel.

Negrete María Eugenia y Héctor Salazar, 1987, "Dinámica de crecimiento de la población de la ciudad de México. 1900-1980", Garza, Gustavo (compilador), 1987, **Atlas de la ciudad de México**, El Colegio de México, México, DF, México.

Noelle, Louise (comp.), 2008, **Mario Pani**, Universidad Nacional Autónoma de México, México, DF, México.

Novo, Salvador [1974], 2005, **Los paseos de la Ciudad de México**, Cenzontle, Fondo de cultura Económica, México, DF., México.

Parnreiter, Christof, 2011, "Formación de la ciudad global, economía inmobiliaria y transnacionalización de espacios urbanos. El caso de Ciudad de México", EURE, vol. 37, n°111, mayo 2011, Santiago de Chile.

Park, Robert, 1936, "Ecología humana", en Bassols, Mario, Roberto Donoso y otros (Comp.), 1988, **Antología de Sociología urbana**, Universidad Nacional Autónoma de México, México, DF., México.

Periódico El Universal, 2008, Anuncian plan de túneles en poniente, 22 de abril de 2008, México, DF

Periódico La Crónica de hoy, 2008, Túnel de paga unirá a Santa Fe con la Glorieta de Insurgentes, 22 de abril de 2008.

Periódico Reforma, 1994^a, Para crecer en las alturas, 10 de abril de 1994, México, DF.

Periódico Reforma, 1994^b, Reforman Reforma, 2 de febrero de 1994, México, DF

Periódico Reforma, 2000, Buscan rescatar Avenida Reforma, 9 de mayo de 2000, México, DF.

Periódico Reforma, 2001, Apoya IP planes de López Obrador, 22 de febrero de 2001, México, DF

Periódico Reforma, 2009, Capta Reforma torres verdes, 27 de octubre de 2009, México, DF.

Periódico Reforma, 2010, Proyecta la IP transformar y revitalizar el Cetram Chapultepec, 14 de noviembre de 2010, México, DF.

Polèse, Mario, 1998, **Economía urbana y regional. Introducción a la relación entre territorio y desarrollo**, Editorial Tecnológica de Costa Rica, Costa Rica.

Ponencia al Seminario Centros Históricos: espacios, memorias, prácticas, Universidad Autónoma de Querétaro, Facultad de Ciencias Políticas y Sociales

Pradilla Cobos, Emilio, 1976, “La ideología burguesa y el problema de la vivienda”, en *Ideología y Sociedad*, núm. 9, octubre – diciembre 1976, Bogotá, Colombia.

Pradilla Cobos, Emilio, 1984, **Contribución a la crítica de la teoría urbana. Del “espacio” a la “crisis urbana”**, Universidad Autónoma Metropolitana, Xochimilco, México DF., México.

Pradilla Cobos, Emilio (coord.), 1996, **Vulnerabilidad, sismos y sociedad en la ciudad de México. 1985 y el futuro**, Unión de Vecinos y Damnificados 19 de septiembre, A.C., CIES, Protección Civil, DDF, México, México, DF, México.

Pradilla Cobos, Emilio, 2005^a, “Los errores del Bando 2”, en *Malacate*, año 1, núm. 3, México DF.

Pradilla Cobos, Emilio, 2005^b, “Mundialización neoliberal, cambios urbanos y políticas estatales en América Latina”, en *Cadernos Metrópole*, núm. 24, julio – diciembre 2010, Sao Paulo.

Pradilla Cobos, Emilio, 2009, **Los territorios del neoliberalismo en América Latina**, Universidad Autónoma Metropolitana, Xochimilco y Miguel Ángel Porrúa Editor, México DF, México.

Pradilla Cobos, Emilio, 2010, “Mundialización neoliberal, cambios urbanos y políticas estatales en América Latina”, *Cadernos Metrópole*, vol. 12, núm. 24, julio-diciembre 2010, Observatorio das Mertrópoles, Sao Paulo, Brasil.

Pradilla Cobos, Emilio y Ricardo Pino Hidalgo, 2002, “Ciudad de México: de la centralidad a la red de corredores urbanos”, en Memorias del Seminario Internacional de la Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio, Universidad de Camaguey, Cuba, 23-27 noviembre 2002.

Pradilla Cobos, Emilio y Ricardo Pino Hidalgo, 2004, “Ciudad de México: de la centralidad a la red de corredores urbanos”, en *Anuario de Espacios Urbanos 2004*, Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco, México, DF. México.

Pradilla Cobos, Emilio y Lisett Márquez López, 2005, “Estancamiento económico, desindustrialización y terciarización informal en la Ciudad de México, 1980-2003, y potencial de cambio”, en Torres Ribeiro, Ana Clara, Hermes Magalhaes Tavares, Jorge Natal y Rosélia Piquet (Org.), 2005, **Globalizacáo e territorio. Ajustes periféricos**, Edicoes Arquímedes, Río de Janeiro, Brasil.

Pradilla Cobos, Emilio y Demetrio Sodi de la Tijera, 2006, **La ciudad incluyente. Un proyecto democrático para el Distrito Federal**, Editorial Océano, México, DF, México.

Pradilla Cobos, Emilio, Lisett Márquez López, Saúl D. Carreón Huitzil y Elías Fonseca Chicho, 2008, “Centros comerciales, terciarización y privatización de lo público”, *Ciudades*, núm. 79. julio - septiembre 2008, Red Nacional de Investigación Urbana, México D.F., México.

Pradilla Cobos, Emilio, Felipe Moreno y Lisett Márquez, 2011, Cambios económicos y morfológicos en la ZMVM, en Emilio Duhau, 2012, Ciudad de México: la construcción permanente de la metrópoli, Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos, Quito, Ecuador.

Ragon, Michel, [1971], 1979, **Historia mundial de la arquitectura y el urbanismo modernos, Tomo 1, Ideologías y pioneros 1800-1910**, Ediciones Destino, Barcelona, España.

Revista Metros cúbicos.com, México D.F., México.

Revista *Obras*, Grupo Editorial Expansión, México D.F., México.

Revista Real State. Market & lifestyle. La guía inmobiliaria de México, México D.F., México.

Richardson, Harry, 1993, “Modelos en torno a la estructura urbana”, en Flores González, Sergio (Comp.), 1993, **Desarrollo metropolitano. Análisis y perspectivas**. Universidad Autónoma de Puebla, Puebla., México.

Rivera Cambas, Manuel, 1979, **México pintoresco, artístico y monumental**, Gobierno del Estado de Morelos, Cuernavaca, Morelos., México.

Sánchez Ruiz, Gerardo, 1999, **La ciudad de México en el periodo de las regencias 1929-1997**, Universidad Autónoma Metropolitana – Azcapotzalco, Gobierno del Distrito Federal, México DF., México.

Sánchez Ruiz, Gerardo, 2002, **Planificación y urbanismo de la Revolución Mexicana. Los sustentos de una nueva modernidad en la ciudad de México, 1917-1940**, Universidad Autónoma Metropolitana – Azcapotzalco, Gobierno del Distrito Federal, México DF., México.

Sassen, Saskia, [1991] 1999, **La ciudad global. Nueva York, Londres, Tokio**, Editorial Universitaria de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina.

Segurajauregui, Elena, 1990, **Arquitectura porfirista. La colonia Juárez**, Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco, México, DF., México.

Singer, Paul, 1973, "Urbanización, dependencia y marginalidad en América Latina", en Castells, Manuel, (Comp.), 1973, **Imperialismo y urbanización en América Latina**, Editorial Gustavo Gili, Barcelona, España,

Sobrino, Jaime, 2000, "Participación económica en el siglo XX" en Garza, Gustavo (coord.), **La ciudad de México en el fin del segundo milenio**, Gobierno del Distrito Federal y el Colegio de México, México, DF., México.

Sosa, Francisco, 1996, **Las estatuas de la reforma**, Universidad Nacional Autónoma de México, México, DF, México.

Tamayo Sergio (Coord.), 2007, **Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000–2006**, Universidad Autónoma de la Ciudad de México, México, DF, México.

Tamayo Sergio, 2001, "Archipiélagos de la modernidad urbana. Arquitecturas de la globalización en la ciudad de México", *Anuario de Espacios Urbanos*, 2001, Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco, México, DF, México.

Tamayo, Sergio (Coord.), 2007, **Los desafíos del Bando 2**, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Gobierno del Distrito Federal, México.

Terrazas, Oscar (coord.), 2005, **La ciudad de los caminos. El caso del corredor Tlaxcala- Puebla**. Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco, México, DF., México.

Terrazas, Oscar, 1995, "Los ejes de la metropolización" en *Anuario de Estudios Urbanos*, núm. 2, 1995, Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco, México, DF., México.

Terrazas, Oscar, 2000, "Las nociones de centro en la ciudad global", en *Anuario de Espacios Urbanos*, 2000, Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco, México, DF., México.

Terrazas, Oscar, 2003, "Centralidad y globalización en la ciudad de México", en *Anuario de Espacios Urbanos*, 2003, Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco, México, DF., México.

Tovar de Teresa, Guillermo, 1993, "El Paseo de la Reforma: de la Villa a las Lomas", en *Reforma*, México, DF., México.

Ulloa del Río, Ignacio, 1997, **El Paseo de la Reforma, Crónica de una época. 1864-1949**, Universidad Nacional Autónoma de México, Aragón, México, DF., México.

Unikel, Luis, Crescencio Ruiz Chapetto y Gustavo Garza Villareal, 1978, **El desarrollo urbano en México: diagnóstico e implicaciones futuras**, El Colegio de México, México DF, México.

Universidad Iberoamericana, 2003, La capital de México, 1876-1900: álbum, Universidad Iberoamericana, México, DF, México. pp. 26

Vargas Ramón, 2005, **José Villagrán García. Vida y obra**, Universidad Nacional Autónoma de México, México, DF, México

Velásquez Guadarrama, Angélica, 1994, "La historia patria en el Paseo de la Reforma. La propuesta de Francisco Sosa y la Consolidación del Estado en el Porfiriato" en *XVII Coloquio Internacional de Historia del Arte. Arte, Historia e Identidad en América. Visiones comparativas*, Tomo II, UNAM, Instituto de Investigaciones Estéticas, México, DF., México.

Zárate Toscano, Verónica, 2003, "El papel de la escultura conmemorativa en el proceso de construcción nacional y su reflejo en la ciudad de México en el siglo XIX" en *Historia Mexicana*, octubre – diciembre, año/vol. LIII, número 002, El Colegio de México, México, DF., México.

Zárate Toscano, Verónica, 2004, "El Paseo de la Reforma como eje monumental" en Collado, María del Carmen (coord.), 2004, **Miradas recurrentes I. La ciudad de México en los siglos XIX y XX**, Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, Universidad Autónoma Metropolitana, México, DF., México.

Zavala, Silvio, 1997, **En defensa del Paseo de la Reforma**, Universidad Iberoamericana, México, DF. México.

Zermeño, Sergio, 2006, "Bajo el Ángel, el pueblo y la "gente bonita", **El Ángel**, Gobierno del Distrito Federal, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, México, DF, México.