



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO.  
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO.**

**Urbanismo neoliberal en el Centro Histórico de la Ciudad de México.  
Efectos de las políticas urbanas de rescate y recuperación  
en dos Corredores Urbanos de Articulación Económico-Cultural:  
Madero y Topacio-Santísima.  
2000-2018.**

**Tesis.**

**Que para optar por el Grado de  
Doctor en Urbanismo.**

**Presenta:**

**Mtro. Miguel Angel Xochiteotzin Peña.**

**Tutor: Dr. Raúl Salas Espíndola.  
(Facultad de Arquitectura. UNAM).**

**Sinodales:**

**Dr. Rafael Monroy Ortíz.  
(Facultad de Arquitectura. UAEM).**

**Dr. Fernando Palma Galván.  
(FES Aragón).**

**Dr. Hermilo Salas Espíndola.  
(Facultad de Arquitectura. UNAM).**

**Dr. Orlando Moreno Pérez.  
(FES Aragón).**

**Ciudad Universitaria, Cd. Mx.**

**Enero 2022.**



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.

## ÍNDICE.

### Índice.

#### Agradecimientos.

Introducción.....	9.
Pregunta de investigación, hipótesis, objetivos general y particulares.....	12.
Metodología de la investigación .....	14.

#### **Capítulo 1. Marco teórico, histórico, metodológico, conceptual.**

##### **Problematización, Discusión, planteamiento del problema, objetivos, hipótesis, pregunta de investigación, alcance de la investigación.**

##### **Introducción.**

Marco teórico, histórico, metodológico, conceptual.....	22.
1.2. Marco teórico.	
Lo Urbano.....	23.
Delimitaciones.	
Escalas.	
Patrón de acumulación de capital. Concepto.	
La dinámica de producción, circulación, distribución y consumo.	
Prácticas sociales. (cuadro).....	31.
Urbanismo .....	32.
La Política.....	33.
Lo Político.....	33.
La política urbana.....	35.
Las políticas urbanas para el Centro Histórico de la Ciudad de México.....	36.
Procesos urbanos y sus especificidades.....	38.
Nueve generaciones de políticas públicas de recuperación del centro histórico de la Ciudad de México.....	39.
¿Qué son los centros históricos? .....	40.
Los corredores de articulación económico-cultural.....	43.
Características de los corredores urbanos terciarios según su escala.....	44.
Proceso de integración de México a los procesos de globalización y políticas neoliberales.....	51.
Urbanismo neoliberal.....	51.
Modelo de desarrollo de sustitución de importaciones y modelo neoliberal. (cuadro comparativo). .....	54.
Esquema explicativo de las etapas del Neoliberalismo en México.....	55.
Tipología de estrategias urbano-regionales. (cuadro) .....	56.

Acumulación de Capital.....	57.
¿Qué es un Patrón de acumulación de capital? .....	58.
Elementos complementarios sobre el concepto de “Padrón de acumulación.” .....	61.
Los ciclos económicos en la economía capitalista determinan los ciclos de producción y reproducción de “lo urbano”, la ciudad y su forma.....	66.
El concepto de renta.....	67.
El suelo urbano, el capital inmobiliario y la industria de la construcción...70.	
El suelo urbano, el capital inmobiliario y la industria de la construcción. Teoría de la renta del suelo urbano.	
Antecedentes.....	70.
a. La renta diferencial tipo 1. ....	72.
b. La renta diferencial tipo 2. ....	72.
c. La renta absoluta. ....	73.
d. Renta de monopolio. ....	73.
Esquema de las rentas. ....	73.
La tierra urbana. ....	73.
Las rentas del suelo urbano. ....	76.
1. la renta diferencial tipo 1. ....	77.
2. la renta diferencial tipo 2. ....	77.
3. la renta absoluta urbana. ....	79.
Renta diferencial de comercio. ....	80.
La renta de Monopolio de Segregación. ....	80.
Esquema. Familia de rentas. ....	81.
La renta diferencial de vivienda. ....	81.
La renta diferencial y de monopolio industrial. ....	81.
Otras interpretaciones de las formas de renta. ....	89.
Renta Tecnológica. ....	91.
Elementos complementarios del marco teórico, histórico, metodológico, conceptual. ....	92.
Conclusión: elementos para una teoría de las rentas del suelo urbano. (Topalov). ....	95.
Sector informal, economía informal, renta de comercio informal. ....	96.
Actores y sujetos en el espacio urbano y del mercado inmobiliario. ....	98.
Conclusiones. ....	100.

## **Capítulo 2. Patrón de acumulación de capital y proceso de urbanización.**

### **Economía mexicana y Patrón de Acumulación de capital.**

#### **Análisis comparativo del del Patrón de acumulación de capital de sustitución de importaciones (1940-1980) y el patrón de acumulación neoliberal. (1980-2018) .....107.**

##### **Parte 1.**

##### **EL PATRÓN DE ACUMULACIÓN DE SUSTITUCIÓN DE IMPORTACIONES.**

##### **Análisis de la Economía mexicana y la estructura urbana nacional.**

##### **1940-1980.....108.**

##### **2.1. Los dos patrones de acumulación de capital.**

##### **2.2.1. 1940-1980.**

##### **2.2.2. 1980-2020.**

##### **2.3. Análisis comparativo sobre el marco en la unidad de análisis.**

##### **2.4. El proceso de globalización neoliberal y su impacto en el espacio y en el territorio.**

##### **Parte 2.**

##### **La Ciudad de México.**

##### **Estructura urbana en 1940-1980.**

##### **Inicio del proceso de urbanización e industrialización.....112.**

##### **Parte 3.**

##### **El centro la Ciudad de México. (“primer cuadro de la ciudad”).**

##### **Estructura urbana en 1940-1980.**

##### **inicio del proceso de urbanización e industrialización.....118.**

##### **Parte 1.**

##### **EL PATRÓN DE ACUMULACIÓN DE CAPITAL NEOLIBERAL. 1980- 2018.**

##### **Análisis de la Economía mexicana y la estructura urbana nacional.**

##### **1980-2018.....123.**

##### **Parte 2.**

##### **La Ciudad de México. Estructura urbana en 1980-2018.**

##### **Proceso de urbanización, desindustrialización, terciarización y**

##### **Declinación poblacional.....138.**

##### **2.5.1. El caso de México, La ZMCM-ZMVM, La ciudad de México y el centro histórico.**

##### **2.5.1. 1940-1980.**

##### **2.5.2. 1980-2020.....138.**

La desindustrialización, deslocalización industrial, la terciarización de la economía y la crisis capitalista. ....139.

La llamada terciarización es una tendencia del capitalismo.....	140.
Ejército industrial de reserva o producción progresiva de superpoblación relativa. ....	141.
La cuestión explicativa es la crisis. ....	142.

**Parte 3.**

<b>El Centro de la Ciudad de México. (“El Centro Histórico de la Ciudad de México”).</b> .....	<b>151.</b>
<b>Estructura urbana en 1980-2018.....</b>	<b>151.</b>
<b>Conclusiones.....</b>	<b>165.</b>

**Capítulo 3. La dinámica de los precios, la renta del suelo urbano en el Centro Histórico de la Ciudad de México en el periodo 2000-2018**

La dinámica de los precios, la renta del suelo urbano. ....	168.
Submercado de suelo. ....	170.
Submercado de vivienda. ....	171.
Submercado de comercio y servicios. ....	171.
El submercado de oficinas. ....	171.
El submercado de bodegas. ....	172.
El submercado de edificios. ....	172.
Parte 1.....	176.
La renta del suelo urbano en el caso del Centro Histórico de la Ciudad de México. 2000-2018. ....	176.
Evolución de los precios del suelo en la ciudad de México. ....	179.
Comportamiento de la inflación México. ....	185.
Conclusiones. ....	187.

**Capítulo 4. Políticas urbanas de renovación, revitalización, rehabilitación, regeneración, rescate, redensificación..... 191.**

<b>Instrumento. ....</b>	<b>194.</b>
El caso de Madero.	
El caso de Topacio-Santísima.	
Las políticas urbanas.	
Las rentas del suelo urbano.	
Problematización.	
Vínculo entre Instrumentos y rentas del suelo en el contexto del Urbanismo neoliberal.....	199.
Relación general entre operación de Instrumentos de Desarrollo Urbano y captación de rentas del suelo. (Figura 1.). ....	203.
Flexibilización de los instrumentos de desarrollo urbano.	
La gestión de actores privados en la instrumentalización de las	

Políticas urbanas. ....	204.
Flexibilización de los Instrumentos de Desarrollo Urbano en un contexto de Urbanismo neoliberal. ....	207.
Polígonos, Áreas y Sistemas de Actuación. ....	208.
Sistema de Transferencia de Potencialidad. ....	210.
El Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México. 2011-2016.....	215.
Discusión y problematización.....	220.
Políticas y rentas urbanas en los corredores de articulación económico-cultural. ....	246.
DE LOS CORREDORES URBANOS, METROPOLITANOS, DE ARTICULACIÓN ECONÓMICO-CULTURAL A LA CALLE.	
EL CORREDOR MADERO.	
HISTORIA, CULTURA URBANA Y PLANEACIÓN URBANA EN EL CASO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.	
1. LA PRIMERA CALLE PEATONALIZADA. ....	255.
Madero dentro del Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México. ....	256.
Corredor Topacio-Santísima. ....	262.
Sector informal, economía informal, renta de comercio informal.....	269.
Conclusiones. ....	273.
<i>Hallazgos y aportaciones.</i> ....	273.
Líneas de investigación que surgen. ....	267.
Índice temático y comentarios.....	275.
Bibliografía. ....	277.
Anexos I. ....	280.
Anexo II. Mapas.....	281.
Galería fotográfica.....	302.
Madero Histórico. ....	302.
Topacio-Santísima Histórica. ....	307.

## AGRADECIMIENTOS.

Agradezco profundamente a mi familia.

A mi padre Calixto Xochiteotzin Gracia.

A mi madre Candelaria Peña González.

A mi hermana Gabriela Eugenia.

A Jorge Alberto.

A Luis Eduardo.

A Fernando.

A mis sobrinos.

A mis abuelos.

A todos los compañeros de la Universidad Nacional Autónoma de México, segunda matrícula, casa de todos y de todas.

A Dolores.

A los compañeros del Doctorado de Urbanismo 2018. ¡Una gran generación!

A los sinodales que siguieron todo el proceso del doctorado, aún con pandemia.

Agradezco también al CONACYT por la beca que me otorgó durante los estudios del Doctorado.

A todos los compañeros que nos han enseñado con su ejemplo a buscar y luchar por un mundo mejor.



“Gris es toda teoría, verde es el árbol de oro de la vida.”  
Goethe.

“La vorágine de la vida moderna ha sido alimentada por muchas fuentes: los grandes descubrimientos en las ciencias físicas que, han cambiado nuestras imágenes del universo y nuestro lugar el él; la industrialización de la producción, que transforma el conocimiento científico en tecnología, crea nuevos entornos y destruye los antiguos, acelera el ritmo general de vida, genera nuevas formas de poder colectivo y de lucha de clases; las inmensas alteraciones demográficas, que han separado a millones de personas de su hábitat ancestral, lanzándolas a nuevas vidas a través de medio mundo; el crecimiento urbano, rápido y a menudo caótico; los sistemas de comunicación de masas, de desarrollo dinámico, que envuelven y unen a las sociedades y pueblos más diversos, los Estados cada vez más poderosos, estructurados y dirigidos burocráticamente, que se esfuerzan constantemente en ampliar sus poderes; los movimientos masivos de personas y pueblos, que desafían a sus dirigentes políticos y económicos y se esfuerzan por conseguir cierto control sobre sus vidas; finalmente, conduciendo y manteniendo a todas las personas e instituciones un mercado capitalista mundial siempre en expansión y drásticamente fluctuante.”

Marshall Berman. Todo lo sólido se desvanece en el aire.  
La experiencia de la modernidad.

## **Introducción.**

Los centros históricos han sufrido cambios en los años recientes, el proceso de globalización y las llamadas políticas neoliberales han generado una serie de transformaciones en las dinámicas socioespaciales, en sus funciones, usos y atributos, de tener una ciudad con una centralidad muy clara y definida, en el centro histórico, se ha pasado a tener diversas centralidades y nodos de actividad económica y productiva; otro fenómeno es el despoblamiento paulatino. El centro histórico presenta también una fragmentación en términos de las funciones administrativas, comerciales, así mismo ha sufrido también un proceso de deterioro y desvalorización.

De tener ubicados en el centro funciones administrativas, comerciales y diferentes servicios, estos se han distribuido a diferentes áreas de la ciudad, como proceso urbano durante el siglo XX.

El centro histórico es un espacio patrimonial, su importancia se consolida con la declaratoria federal emitida en abril de 1980 y con la inscripción a la Lista del Patrimonio Mundial de la Humanidad publicada en diciembre de 1987.

En los años cuarenta y cincuenta en el centro histórico vivían aproximadamente unos 500,000 habitantes, en la actualidad viven menos de 150,000, es decir, se ha ido despoblando paulatinamente a partir de los años cuarenta del siglo XX.

En la década de los años ochenta se genera un proceso de reestructuración urbana con el cambio de modelo económico que se había aplicado en el país. Se pasó de un modelo de sustitución de importaciones (MSI) a un modelo neoliberal. (MN)

Es importante anotar que la aplicación de políticas urbanas neoliberales implicó nuevas inversiones tanto públicas como privadas y un cambio en el tipo de gestión urbana, en el cual tiene un mayor papel la gestión privada, además de que el capital financiero e inmobiliario empezaron a tener un mayor peso en la economía, por lo que se habla de un proceso de terciarización económica.

Es en la década de los años ochenta que se empiezan a aplicar una serie de **políticas urbanas de rescate y recuperación** del Centro Histórico de la Ciudad de México, proceso que continúa durante las dos primeras décadas del siglo XXI.

### **Planteamiento del problema.**

El modelo económico neoliberal se desarrolla en un contexto de globalización económica, política, social y cultural (Guillén Romo 1989, 1997; Rivera Ríos, 1985, 1992; Valenzuela Feijóo, 1988, 1990; Pradilla, 2009; Hiernaux, 1998; Arrighi, 1999, 2007; Bauman, 1999; Beck, 2008; Ianni, 1999; Ramos, 2001; Harvey, 1996; Borja & Castells, 2000; Flores Olea & Mariña, 1999; Frieden, 2007; Taylor & Flint, 2002; Veltz, 2004; Jalife-Rahme, 2000, 2003, 2007) a nivel mundial, es decir, se trata de un cambio de época que tiene implicaciones económicas, políticas, sociales, culturales. Algunos autores mencionan que se trata de “la revolución de los ricos” (Tello, 2012), en la cual toman una gran preponderancia los actores privados, el capital financiero, el capital inmobiliario, a partir de la liberalización, la desregulación económica, apertura comercial, la privatización de empresas y activos públicos, la flexibilización de los procesos productivos, la disminución de los sindicatos y de los contratos colectivos de trabajo, la deslocalización y segmentación de los procesos productivos.

Un cambio de época, en el cual el objetivo era recuperar la cuota de ganancia, que había iniciado una declinación pronunciada (Harvey, 1996, 2007). La cuota de ganancia es una parte del excedente que produce la sociedad y se mide como un promedio de la actividad económica y se puede observar en las diferentes ramas productivas de la economía.

La causa, la crisis del modelo fordista-keynesiano y del Estado de bienestar en las economías centrales capitalistas y de los modelos desarrollistas en los países periféricos, que han generado procesos de reestructuración económica, así como cambios en las políticas urbanas.

Estos procesos de reestructuración y los cambios en las políticas urbanas han tenido efectos en los centros históricos. En el caso del centro histórico de la Ciudad de México, este ha sufrido una serie de cambios en los últimos 20 años, producto del llamado “**rescate del centro histórico**” que implicó su **renovación** y la llegada de gran inversión tanto pública como privada.

Se han invertido aproximadamente 16 mil millones de pesos en los últimos 20 años, unos 550 millones de dólares. (Autoridad del Centro Histórico, 2018)

Este proceso de rescate y renovación se inscribe en el contexto de la aplicación de un modelo urbano de ciudad neoliberal. (Leal, 2016: 477)

Estas políticas de rescate y recuperación y las nuevas inversiones aumentan el valor del suelo urbano, es decir, han implicado un proceso de revalorización económica de la zona. Estas políticas urbanas se han caracterizado como de un perfil neoliberal y se han conceptualizado como **urbanismo neoliberal** o **ciudad neoliberal**, hablando ya de un modelo de ciudad.

En términos generales un modelo urbano de ciudad neoliberal tiene diferentes características, entre ellas menor participación del Estado en la planeación urbana, un nuevo tipo de gestión del territorio, mayor participación de actores privados en su conformación y desarrollo, menor inversión pública y mayor de inversión privada, el impulso de proyectos urbanos con recursos públicos y privados, las llamadas asociaciones público-privadas.

El neoliberalismo ha implicado una gran transformación de época, ha consistido en cambios en las funciones del Estado.

El Estado deja de ser el rector de los procesos urbanos, esto implica cambios en el tipo de gestión de los agentes económicos del territorio. La gestión la realizan actores privados en detrimento de los públicos. Los actores políticos tradicionales tienen un papel menor y los actores privados cobran mayor preponderancia.

Esto también se aplica a la administración de los procesos urbanos, se ha pasado de la gestión estatal preponderante a la gestión de proyectos estratégicos de actores privados.

El neoliberalismo ha consistido también en una disminución de la planeación urbana estatal. Por último, podemos mencionar que el modelo neoliberal implica una menor participación del Estado en la elaboración de políticas urbanas y una mayor participación de actores privados.

Estos cambios se han desplegado en diferentes escalas: local, municipal, urbana, ciudad, regional, metropolitana, nacional, mundial, transformando la visión de las políticas urbanas. La Ciudad de México y el Centro Histórico se ubican en esta dinámica.

“Las políticas de renovación urbana en nuestra ciudad en los últimos años se ha abocado a la promoción de la ciudad en el escenario global del turismo y de las inversiones mediante

acciones y programas dirigidos a la recuperación del patrimonio urbano, la redensificación de la ciudad central y al rescate de sus espacios públicos. Son éstos los tres fenómenos urbanos que han caracterizado a la acción pública en materia urbana en los últimos 40 años. Se trata de fenómenos que actúan de manera separada o combinada, según las circunstancias y los intereses en juego. Detrás de estas fórmulas o políticas se aglutinan un conjunto de procesos simbólicos y materiales de gran importancia que han transformando las representaciones colectivas y las expresiones cotidianas de los habitantes de la ciudad.” (Giglia, 2017:23)

Los ejes de las políticas urbanas para el caso de la Ciudad de México han consistido en aplicar programas de manejo y de desarrollo urbano, con una visión de la ciudad que promueve: la activación e impulso del desarrollo económico, programas de vivienda, mejoramiento del espacio público, participación ciudadana, mejoramiento de la gobernanza urbana, acordes con la política nacional e internacional sobre espacios patrimoniales y centros históricos.

Las líneas estratégicas de intervención urbana que se han aplicado para el caso de la Ciudad de México son: a) la revitalización urbana y económica, b) la recuperación de la habitabilidad y el repoblamiento c) la conservación del patrimonio y su uso social, d) la vida ciudadana, e) la movilidad y la accesibilidad y f) la prevención de riesgos. Los ejes transversales a los ámbitos estratégicos son: i) la participación, coordinación y vinculación de agentes, ii) los mecanismos de gestión (programas operativos, instrumentos de gestión, de seguimiento, y difusión y conocimiento de los valores del Centro Histórico), iii) las formas de financiamiento y iv) la evaluación.

Se parte entonces del concepto de política urbana entendida como el conjunto de acciones y disposiciones explícitas o implícitas de un gobierno que afectan el espacio urbano.

Los programas de desarrollo urbano que inciden en la política urbana, son los siguientes: Programas General de Desarrollo del Gobierno del Distrito Federal (1996, 2007-2012; 2016-2030), Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (2010), Ley de participación ciudadana, el de la Delegación Cuauhtémoc (1997), el Parcial del Centro Histórico (2000), el de Rehabilitación del Centro Histórico de la Ciudad de México (2000), de Rescate del Centro Histórico (2002-2006), Programa de Recuperación del Centro Histórico (2003), la Declaración del Bando Dos (2001), el Programa Integral de Manejo del Centro Histórico (2011-2016), entre otros.

Entre las acciones implícitas que se considera integran la política general desarrollada por el gobierno de la ciudad están las consideradas están los acuerdos efectuados por parte del sector público —sea un contacto a nivel federal o local— y el sector privado.

Los programas, acciones y acuerdos que más se reflejan en acciones directas, razón por la cual afectan de inmediato el comportamiento del mercado inmobiliario.

Los más representativos fueron el programa parcial de desarrollo urbano y el integral del centro histórico, parte integrante de aquél, más general, implementado para su rehabilitación y el integral de manejo del centro histórico. Estos tienen como objetivo redefinir y consolidar la centralidad del área, retomar las actividades de la economía terciaria para ofrecer mejores empleos, garantizar las inversiones inmobiliarias y replantear el aprovechamiento de edificios.

El mercado inmobiliario se hace más dinámico y amplía la oferta de viviendas, locales comerciales, oficinas, edificios, etc. Lo anterior se refleja en mayor absorción, alza en los precios de los inmuebles rehabilitados, mayor número de inmuebles en arrendamiento e incremento de los precios en las calles donde se aplicó el programa integral, entre otras.

El otro elemento que complementa el **análisis espacial** es la forma en que los diferentes actores se apropian del espacio urbano. Lo observamos desde el aspecto de los habitantes del lugar y sus formas de **apropiarse, desapropiarse o reapropiarse** del espacio en el caso de los corredores estudiados. Lo que llamamos las prácticas sociales de apropiación del espacio urbano.

Con base en lo anterior se plantea las siguientes **preguntas de la investigación**:

¿Cuáles han sido los efectos urbanos de las políticas rescate y recuperación en el centro histórico de la Ciudad de México?

¿Qué originó el surgimiento de estas políticas de rescate y recuperación?

¿Cuándo surgen los corredores urbanos Madero y Topacio-Santísima?

¿Son las políticas de rescate y recuperación parte de un modelo de ciudad neoliberal?

¿Cuáles son los actores económicos, políticos y sociales que se encuentran en ese espacio urbano?

¿Qué relación existe entre las políticas urbanas y los diferentes tipos de rentas del suelo urbano?

¿Cuáles son los principales tipos de actividades económicas y cuáles las principales rentas del suelo urbano que se ubican en la zona?

¿Qué pasa con las rentas del suelo urbano?

¿Quién se apropia de las rentas del suelo urbano y de las plusvalías generadas por estos procesos de rescate y renovación urbana?

¿Se ha desarrollado un proceso de redensificación en la zona?

¿Qué ha pasado con el valor del suelo urbano en la zona?

¿Hay políticas alternas a las políticas neoliberales? ¿Cuáles son?

### **Hipótesis.**

En el centro histórico se ha aplicado una serie de políticas de rescate y recuperación que han transformado el entorno urbano.

Estas políticas han incluido, en diferentes etapas, programas, parciales, delegacionales, así como acciones de renovación de edificios, plazas públicas, redensificación habitacional, reactivación económica del área, creación de corredores peatonales, así como la atracción de nueva inversión tanto pública como privada.

Estas políticas transforman el espacio urbano lo que valoriza el suelo urbano reflejando un aumento del valor de diferentes mercados del suelo urbano: oficinas, habitacional, locales comerciales, bodegas, terrenos y edificios, modificando la composición social del lugar. La política urbana origina y produce efectos sobre la valorización económica del lugar y en las rentas del suelo urbano.

La valorización económica de los corredores urbanos genera múltiples efectos: dinamiza el mercado inmobiliario, aumenta las rentas del suelo urbano en la zona, aumenta la acumulación de capital, todos estos elementos modifican el entorno, generando procesos

de integración/cohesión social o de segregación/fragmentación, lo cual explica los efectos de las políticas urbanas neoliberales en el espacio urbano.

### **Objetivo General.**

Identificar el impacto de las políticas urbanas de rescate y recuperación del Centro Histórico en los precios y la renta del suelo urbano en el caso de los corredores en el periodo de estudio.

### **Objetivos Específicos.**

- 1. Identificar las transformaciones que ha generado el cambio de **modelo de acumulación de capital** de una economía proteccionista, regulada, cerrada, llamada modelo de sustitución de importaciones (1940-1980), a un modelo de acumulación de economía neoliberal, desregulada, abierta (1980-2018) en la estructura y centralidad urbana de la Ciudad de México y en el centro histórico de la Ciudad de México.
- 2. Analizar las políticas urbanas de rescate y recuperación aplicadas en el Centro Histórico y en la Ciudad de México.
- 3. Analizar el comportamiento del **mercado de suelo urbano** en el Centro Histórico y en la Ciudad de México, así como conocer los precios y las rentas del suelo urbano.
- 4. Analizar los procesos de **valorización, desvalorización, revalorización económica** que se han generado en el centro histórico a partir de la aplicación de las políticas urbanas neoliberales.
- 5. Comprobar que, a partir del análisis de las políticas urbanas y los programas aplicados, se han modificado el valor del suelo urbano y la apropiación del espacio urbano en el centro histórico de la ciudad de México. (valor económico, uso de suelo, tipo de establecimiento comercial, cambio de usuarios-consumidores, cambio socio-cultural de la población).
- 6. Comparar las prácticas socioespaciales de **apropiación, desapropiación y reapropiación** del espacio urbano por parte de los habitantes y usuarios a partir de la aplicación de políticas urbanas neoliberales. (Dialéctica socioespacial).
  - 7. Analizar si se ha desarrollado un proceso de **redensificación** a partir de la aplicación de las políticas de rescate y recuperación urbana en el centro histórico y en los dos corredores.
- 8. Verificar que la **percepción del espacio urbano** que tienen habitantes y usuarios del centro histórico de la ciudad de México ha cambiado a partir de la realización de proyectos de renovación, rehabilitación y revitalización urbana.
- 9. Contrastar el **discurso de los diferentes actores sociales** entorno a las políticas urbanas neoliberales y a las prácticas socioespaciales de apropiación del espacio urbano en el contexto neoliberal.
- 10. Contrastar los **planes de manejo integral** del centro histórico, de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, Delegacionales y Parciales para examinar los cambios en las políticas urbanas aplicadas en el periodo neoliberal en el centro histórico de la Ciudad de México.

## **Metodología.**

Se plantea analizar estos procesos a partir de la caracterización de un periodo histórico concreto, el periodo en el que se ha aplicado el modelo económico neoliberal. Pensamos hacerlo, a partir de dos niveles distintos de abstracción: en primer lugar, en el ámbito teórico, poniendo el acento en la **esfera de lo económico**, es decir, en la relación entre acumulación de capital y estructura territorial y, en segundo lugar, haciendo una interpretación de los resultados que la aplicación de estas políticas urbanas de rescate y de recuperación urbana han logrado. Este modelo urbano de ciudad neoliberal parte de la definición de que el “urbanismo neoliberal”, no es un fenómeno coherente y orgánico, sino que es contradictorio. El neoliberalismo y la globalización se consideran una “nueva etapa” del desarrollo capitalista.

La investigación se plantea observar el cambio en la composición y comportamiento de distintos mercados de suelo en el centro histórico: oficinas, habitacional, locales comerciales, bodegas, terrenos y edificios, es decir, el mercado inmobiliario y sus respectivos submercados.

Las variables, cuantitativas como cualitativas a utilizar, son las siguientes:

### **Variables cualitativas.**

Políticas urbanas.

Programas urbanos.

Usos de suelo.

Apropiación de espacio urbano.

### **Variables cuantitativas.**

Precio del suelo urbano.

Renta del suelo urbano.

Habitantes del espacio urbano.

Valorización económica del espacio urbano.

Número de establecimientos comerciales.

Número de viviendas.

Número de monumentos históricos, arquitectónicos, patrimoniales.

La metodología para la realización de la investigación se organizó de la siguiente manera: a partir de una revisión bibliográfica de la literatura existente acerca del centro histórico se realizará un análisis de los argumentos acerca del concepto urbanismo neoliberal, basado en autores mexicanos, latinoamericanos y anglosajones, incorporando las contribuciones teórico-conceptuales de dichos aportes se conformará el marco teórico y analítico de esta investigación.

Se utilizarán entre otros a los siguientes autores David Ricardo, Marx, Lefebvre, Topalov, David Harvey, Emilio Pradilla, Neil Brenner, Neil Smith, Samuel Jaramillo, Angela Giglia, Emilio Duhau, Pablo Benlliure, Manuel Castells, Enrique Hardoy, entre otros.

Esta investigación analiza los modelos de acumulación de capital que se han aplicado en México y sus efectos en la conformación de la estructura urbana de la Ciudad de México y del Centro Histórico, a saber:

i) Modelo de acumulación de capital por sustitución de importaciones (1940-1980).

ii) Modelo de acumulación de capital neoliberal (1980-2018).

Observando los cambios en las prácticas socioespaciales de apropiación del espacio urbano, de las rentas del suelo urbano y de las plusvalías urbanas generadas por este proceso.

Se realizará a partir de una metodología cualitativa con el fin de explorar las formas de apropiación socioespacial del espacio urbano que muestran habitantes y usuarios de la ciudad y están enmarcados en políticas **de renovación, rehabilitación, regeneración, rescate, revitalización y redensificación** del centro histórico durante el modelo neoliberal. (1980-2018).

Para la etapa del modelo de sustitución de importaciones (1940-1980) se realizará una investigación biblio-hemerográfica sobre las formas y prácticas de apropiación socioespacial del espacio público en ese periodo histórico.

Observar este fenómeno en dos espacios urbanos específicos (los dos corredores), contrastando que uno de ellos está más integrado a los circuitos globales (Madero) y otro está más relacionado al comercio popular y a la economía informal y cercano a La Merced (Topacio-Santísima). No se trata únicamente de contrastar este aspecto, sino de analizar las relaciones complejas que se desarrollan en el lugar, a partir del desarrollo del urbanismo neoliberal en la Ciudad de México y de comprobar si se han modificado las prácticas sociales de apropiación del espacio urbano en el centro histórico de la Ciudad de México: La ubicación de grandes firmas en los corredores, los cambios en el uso de suelo, el aumento o disminución del valor del suelo urbano en el área de estudio, la participación de los actores sociales en la toma de decisiones respecto a la gestión del espacio, la creación de nueva legislación urbana para la gestión del espacio urbano, y los cambios en las formas de apropiación del espacio urbano, gestión, economía informal, turismo, cultura, uso del patrimonio, etc.

#### **Instrumentos:**

- Para recopilar información relacionada con las prácticas sociales y los usos del espacio urbano se diseñará un instrumento (**Encuesta**), para poder obtener la información de los actores sociales en el espacio urbano.

El diseño de la entrevista contiene elementos que indagan sobre la percepción de los habitantes, consumidores, trabajadores, transeúntes, usuarios del espacio urbano observado, a partir de ciertas características y atributos del lugar.

En un segundo apartado se preguntará por las variables: tipo de comercio, uso de suelo, tipo de establecimiento comercial, cambio de usuarios-consumidores, cambio socio-cultural de la población) y su relación con las prácticas socioespaciales de apropiación de espacio urbano.

Al final del instrumento se incluyen preguntas sociodemográficas de los participantes del estudio, así como del grupo de edad al que pertenecen, género, ciudad y barrio en el que viven.



Se aplicó un instrumento piloto para observar y medir la certeza de los reactivos y hacer los ajustes pertinentes y para obtener una versión definitiva del instrumento.

Este instrumento se aplica a un número determinado de personas compilando información validada a partir del diseño de la investigación y del trabajo de campo.

- Se realizará el Diseño de una Guía de campo con los lineamientos para realizar un registro observacional soportado en la sistematización de los datos recabados.
- Se elaborarán mapas, planos y croquis del espacio público.
- Realizó un registro fotográfico del espacio urbano.
- Se realizará una etnografía del espacio urbano en los dos corredores, donde observaremos sistemáticamente los usos, función y formas de apropiación del espacio urbano. (Diseño de Guía de Observación).

La unidad de estudio. Se trata de los dos corredores:

i) Madero (Lo exclusivo)

ii) Topacio-Santísima. (Lo popular; La Antigua Merced).

La muestra estadística implica la correspondencia de los elementos espaciales y temporales y la pertinencia de los de las preguntas del instrumento.

La forma operativa de instrumentar la investigación de campo se apoyará en una muestra.

La muestra se aplicará a:

Habitantes del centro de histórico.

Usuarios del espacio urbano.

La investigación se realizará a partir de la aplicación sistemática de todos los instrumentos que se apliquen en el trabajo de campo.

Para el desarrollo del trabajo de campo se realizará una Guía con los elementos sistematizados a realizar.

El **Diseño de la Guía del Trabajo de Campo** se realizará con un protocolo del trabajo científico, que se realiza con la investigación cualitativa.

La aplicación, sistematización, recolección de datos, procesamiento e interpretación de los resultados estadísticos se ordenan y jerarquizan para obtener un producto final.

Técnicas de recolección de datos y fundamentación del proceso de construcción de la muestra.

La **encuesta** piloto con las variables definidas para el estudio se aplica con el instrumento final obteniendo la muestra representativa del fenómeno de estudio.

Es necesario que la recopilación de información sea válida, es decir, que cumpla con el criterio de que sea aleatoria. (es decir aplicada a cualquier persona o sujeto del universo establecido).

Se utilizará información del Mapa Digital elaborado por el INEGI, que cuenta con información de una gran cantidad de variables.

En este caso se utilizó la información de población por AGEB urbano y por manzana de la delegación Cuauhtémoc y de la zona de estudio. En este caso se trata de tres AGEB's donde están localizados los 2 corredores de articulación económico-cultural que son los siguientes:

1) Corredor Madero.

AGEB: 09-015-0001-076-7

En este primer AGEB se contabilizan 13 manzanas.

2) Corredor Topacio-Santísima.

Primera parte del corredor.

AGEB: 0911.

Desde San Pablo a Venustiano Carranza (o Emiliano Zapata).

Para este AGEB, se contabilizaban un total de 11.

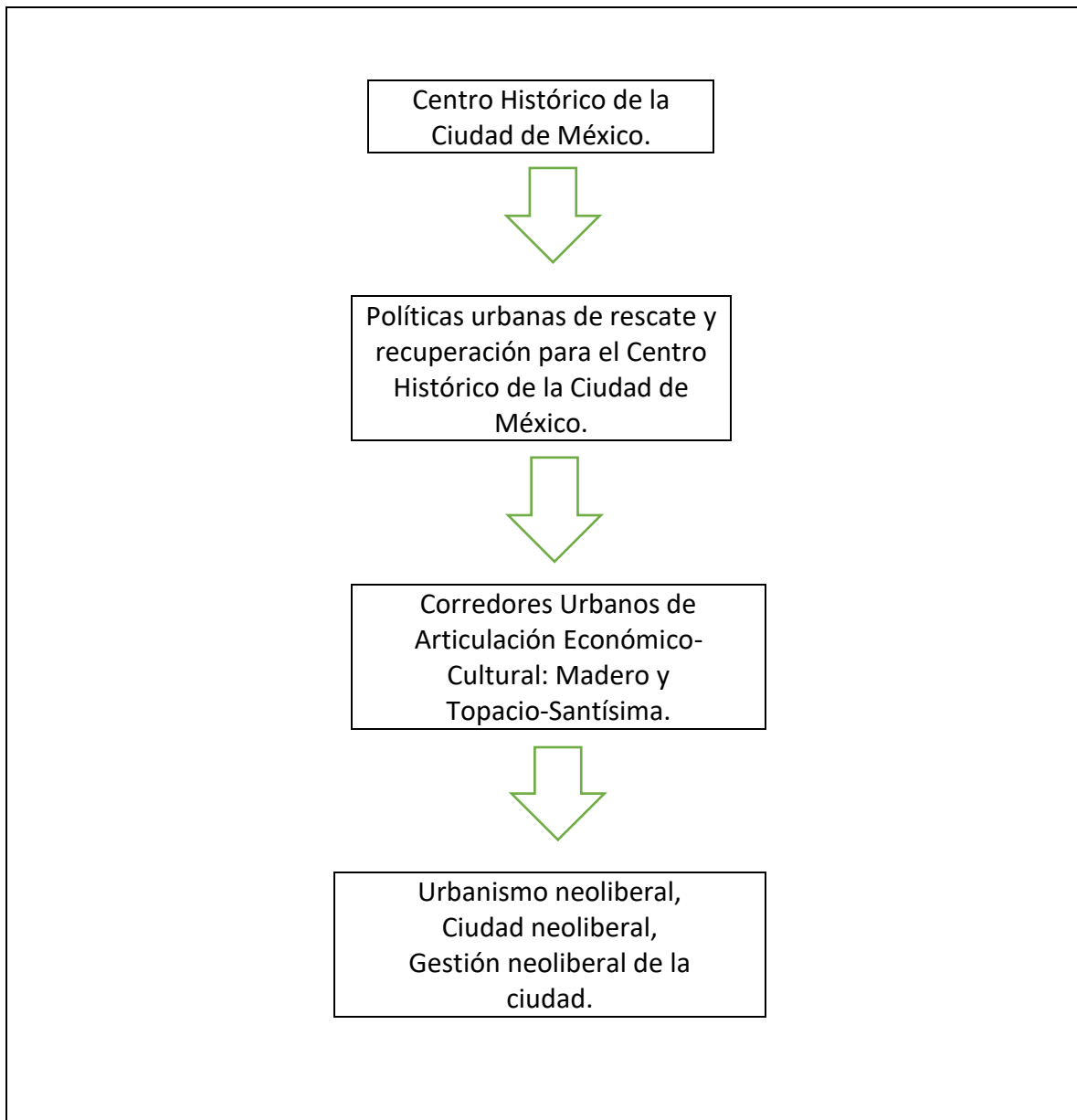
AGEB: 0786. Segunda parte del corredor.

Desde la calle Venustiano Carranza (o Emiliano Zapata) hasta la calle República de Guatemala.

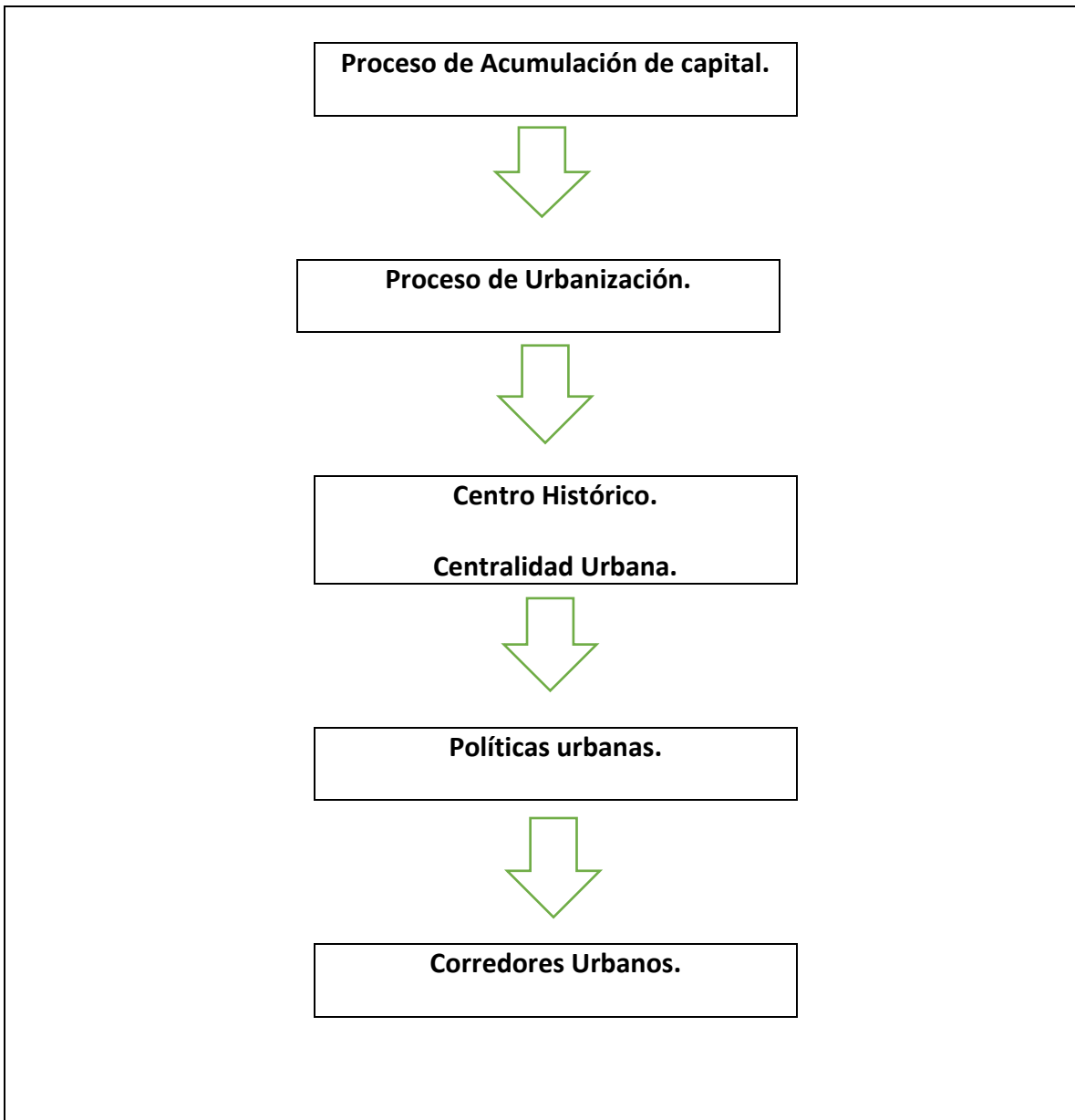
Para este AGEB, se contabilizaban un total de 8 manzanas.

Hay que hacer notar que no se tomaron en cuenta todas las manzanas de cada AGEB, sino que se tomaron en cuenta las manzanas por las que pasan los corredores analizados en esta investigación.

### Esquema 1.

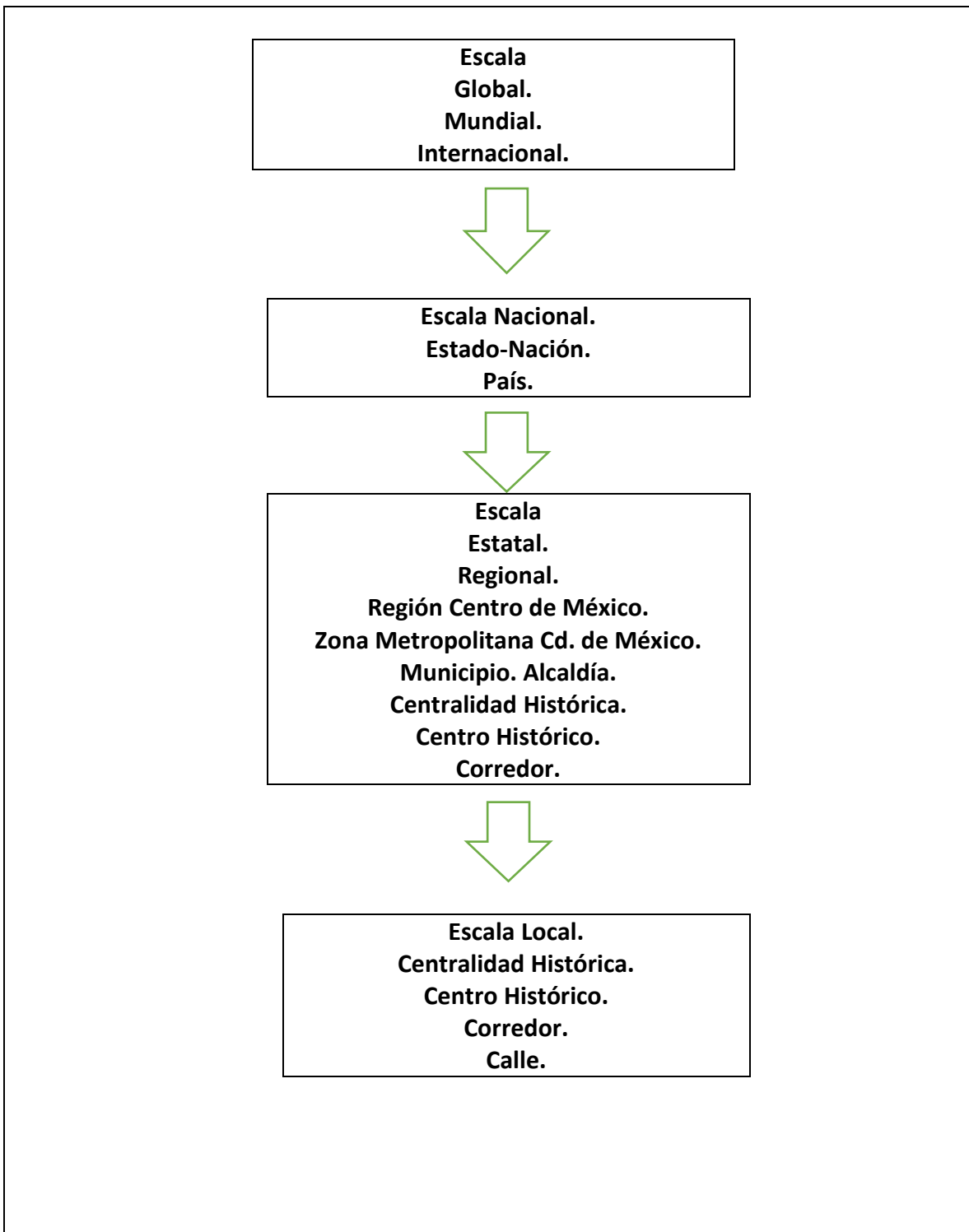


**Esquema 2.**



### Esquema 3.

#### Escalas espaciales y territoriales.



# CAPÍTULO 1.

## **CAPÍTULO 1.**

### **MARCO TEÓRICO, HISTÓRICO, METODOLÓGICO, CONCEPTUAL.**

#### **1.1. Lo Urbano.**

Definimos “Lo urbano” como un proceso histórico, material, social, político, económico, ideológico, cultural, que se establece y consolida a partir de la conformación de la ciudad. Este proceso se dio en un largo periodo de tiempo, en diferentes lugares, después de que grupos nómadas se establecen como grupos sedentarios.

En diferentes áreas geográficas del mundo existen restos de los primeros asentamientos humanos, que posteriormente, en algunos casos, se convirtieron en las primeras ciudades. Podemos mencionar Jericó (en Israel hacia 7,000 a. de C.), Ur, Uruk, Babilonia, en Mesopotamia (actual Irak hacia el 3,500 a. de C.), Luxor, Menfis, Guiza (en Egipto hacia el 4,000 a. de C.), Catal Hüyük (Anatolia, actual Turquía aproximadamente 4,000 a. de C.)<sup>1</sup>, Hangzhou, Yangzhou, Nanjing (en China hacia 4, 000 a. de C.), Benarés (en La India aprox. 3, 000 a. de C.). En Mesoamérica podemos mencionar Copilco, Tlatilco, Cuicuilco (hacia 600 a. de C.), Teotihuacan 100 a. de C., Tula 900 d. de C., Tenochtitlan hacia 1,300 d. de C.) y en la región Maya, Izapa, Chichen Izta, Palenque, Tikal (hacia el 500 a. de C. y 1,000 d. de C.), y en el área andina (Cuzco, Machu Pichu hacia el año 1,000 d. de C.)

Estos asentamientos y posteriormente ciudades surgieron a partir de un proceso de urbanización temprana, en un periodo de tiempo y en un espacio determinado.

Lo que implicó un proceso de concentración de la población en dos niveles: 1) la multiplicación de los puntos de concentración, y 2) el aumento de la dimensión de cada una de esas concentraciones.<sup>2</sup> (Eldridge citado por Castells, op. cit. p. 16), además menciona que “la aglomeración resultante de una fuerte concentración y de una densidad relativamente elevada, que tendría, como correlato previsible, una diferenciación funcional y social cada vez mayor.”<sup>3</sup>

En la definición puntual de Castells:

1.- Concentración espacial de la población a partir de determinados límites de dimensión y densidad.

2.- Un sistema de valores, actitudes y comportamientos que se resumen bajo la denominación de cultura urbana. (Castells, 1974:15), característica de la sociedad industrial capitalista.

Castells llama al fenómeno urbano “producción social de formas espaciales” ante “la imposibilidad de encontrar un criterio empírico de definición de lo urbano.” En su texto aporta elementos para comprender “el fenómeno urbano” y “Lo urbano.”

Castells menciona que “la ciudad es el lugar geográfico donde se instala la superestructura político-administrativa de una sociedad que ha llegado a un tal grado de desarrollo técnico y social(natural y cultural) que ha hecho posible la diferenciación del producto entre reproducción simple y ampliada de la fuerza de trabajo, y por tanto, originado un sistema

---

<sup>1</sup> (Ver Soja, 2008).

<sup>2</sup> Castells, Manuel. La cuestión urbana. Siglo XXI. México

<sup>3</sup> Ibid.

de repartición que supone la existencia de: 1) un sistema de clases sociales; 2) un sistema político que asegure a la vez el funcionamiento del conjunto social y la dominación de una clase; 3) un sistema institucional de inversión, en particular en lo referente a la cultura y a la técnica; 4) un sistema de intercambio con el exterior.”<sup>4</sup>

Ante estos elementos avanzamos en la discusión e incluimos una serie de elementos empíricos para poder elaborar el análisis.

Definimos las ciudades como “**unidades urbanas**”, separadas del ámbito rural y determinadas por el criterio del número de habitantes/población.

“No existe un criterio universal del tamaño o densidad mínima de una ciudad. Para empezar, ni siquiera existe una definición única de lo que es un área urbana. Una mirada rápida a las [estadísticas de urbanización de la ONU](#), base para el cálculo de la población urbana a nivel global, muestra que en algunos países el criterio para definir área urbana es centrado en el tamaño de la población en una unidad administrativa dada. Por ejemplo, en Dinamarca, área urbana se define como una localidad de más 200 personas mientras en Nigeria la población base para que una localidad sea considerada urbana es de 20,000. Nótese que las diferencias entre lo que se considera urbano en cada uno de estos países están no solo en el umbral de población sino en la definición misma de lo que se considera como localidad desde el punto de vista administrativo. En otros países, la definición de área urbana combina población con densidad. En Estados Unidos, por ejemplo, área urbana es cualquier población mayor a 2,500 que tenga una densidad mínima de 500 personas por milla cuadrada (unos 193 habitantes por km<sup>2</sup>). Lo mismo pasa en Canadá donde la población debe ser de 1,000 personas y la densidad de 400 por km<sup>2</sup>. En China, por el contrario, el criterio censal más importante es la densidad, siendo considerada como área urbana cualquier población con una densidad media de 1,500 personas por km<sup>2</sup>. Otras definiciones de área urbana privilegian conceptos políticos o la prevalencia de ciertos sectores económicos. Por ejemplo, Taiwán define área urbana como aquella que cumple uno de tres criterios: a) Densidad de 300 habitantes por km<sup>2</sup> y al menos 70% de la población dedicada a actividades económicas diferentes a la agricultura; b) al menos 2,000 habitantes por km<sup>2</sup>; o c) presencia de un asiento de gobierno u otras funciones públicas.” (Blanco, 2018:1)

Para el caso de México tenemos que:

En términos prácticos, la cambiante definición de los asentamientos urbanos ha sido evidente en México. El concepto de población urbana se ha captado en los censos desde 1910. En ese año se consideraron localidades urbanas las mayores de 4 000 habitantes. En 1921, el umbral se redujo a 2 000 o más habitantes; de 1930 a 1960 se mantuvo vigente un límite de 2 500 habitantes, y el censo de 1970 no estableció definición poblacional para las localidades urbanas. Sin embargo, en los años sesenta y setenta estudios sobre la urbanización en México establecían límites diversos para definir la población urbana: algunos, 5 000 habitantes; otros, 10 000, y aún otros utilizaban un límite de 20 000 habitantes. No obstante, cuando estrictamente era necesario utilizar información

---

<sup>4</sup> Ibid. p. 19



estadística censal sobre población urbana y rural, la línea divisoria se mantenía en 2 500 habitantes (Unikel, Ruiz y Garza, 1976). Sin embargo, a pesar de los diferentes umbrales establecidos a lo largo del tiempo y de las diversas disciplinas desde las cuales se ha definido la población urbana (las ciudades), no estaban claros los criterios conceptuales y operativos. Eran definiciones mucho más intuitivas que científicas. Hasta que apareció el famoso trabajo de Unikel, Ruiz y Garza de 1976. En ese trabajo se utilizaron diversas variables demográficas, económicas y sociales, y se aplicaron técnicas estadísticas para producir una definición operativa de población urbana y rural que pretendía “reducir el grado de arbitrariedad implícito en toda clasificación de población y, en lo posible, superar las deficiencias de la definición censal y de otras no censales” (Unikel, Ruiz y Garza, 1976: 340). El análisis de Unikel, Ruiz y Garza estableció la siguiente clasificación de continuum:

- i. Localidades rurales: menos de 5 000 habitantes.
- ii. Localidades mixtas-rurales: entre 5 000 y 10 000 habitantes.
- iii. Localidades mixtas-urbanas: entre 10 000 y 15 000 habitantes.
- iv. Localidades urbanas: mayores de 15 000 habitantes.

Unikel, Ruiz y Garza (1976: 341) aclararon con gran nitidez que su clasificación de población urbana y rural tenía “validez para un determinado periodo de tiempo, así como alcances limitados para explicar la complejidad de la realidad urbana, rural y sus interrelaciones”. En otras palabras: elaboraron una definición de ciudad para el México de los años sesenta y setenta. Nada más, pero nada menos.<sup>5</sup>

La ciudad está definida y determinada por las condiciones materiales del desarrollo humano.

La ciudad surge como parte de un proceso histórico que se ha desarrollado con diferentes formas y modos de producción.

Desde las fases de salvajismo y barbarismo, y el paso de las comunidades nómadas a sedentarias, hasta etapas recientes en las cuales se han revolucionado las formas de producción y la relación con el medio ambiente, la tendencia ha sido a la concentración de la población en diferentes espacios de convivencia, producción, trabajo y reproducción humana.

Una de las características esenciales del modo de producción sería el desarrollo de la técnica productiva y además el desarrollo científico-tecnológico alcanzado.

La tecnología es la creación, modificación, uso y conocimiento de herramientas, maquinas, técnicas, sistemas y métodos de organización que tienen el objetivo de satisfacer o solucionar una necesidad humana transformando la naturaleza y a la vez la naturaleza humana.

La ciencia es un sistema de conocimientos que estudia, analiza, investiga e interpreta los fenómenos, sociales y naturales, simples y complejos.

La permanencia del ser humano sobre un espacio determinado está acompañada del desarrollo de la técnica: instrumentos, materiales y formas de energía para beneficio de la humanidad: de la rueda, el arado y la imprenta, a los grandes descubrimientos científicos y

---

<sup>5</sup> (Ver Garrocho Rangel, Carlos, 2012: 147)

tecnológicos.<sup>6</sup> (el telégrafo, la penicilina, la genómica, la nanotecnología, el internet por poner algunos ejemplos).

La innovación científico-tecnológica se refleja en la vida y forma de los asentamientos urbanos.

Todo esto se materializa en la ciudad después de un largo proceso evolutivo. Desde la revolución neolítica hasta la revolución urbana. (Soja, 2008:91)

Ver cuadro de las revoluciones científico -tecnológicas.

“Lo urbano “se materializa en la ciudad a través de un proceso histórico, y este recorrido se consolida cuando la ciudad se separa del campo.

Los primeros asentamientos, caseríos y aldeas, aglomeran y concentran población con funciones y atributos que los diferencian del ámbito rural y que van conformando una forma y estructura particular y específica. Ninguna ciudad es igual a otra.

Otro elemento que determinaría “Lo urbano” y la ciudad es el papel que juega ésta en la **división del trabajo.**<sup>7</sup>

Parnreiter menciona que: “Las relaciones y los procesos que forman y sostienen la división del trabajo siempre son desarrollados en, a través de y mediante espacios concretos y diversos. Por ende, se trata de relaciones y procesos socioespaciales en varias escalas geográficas, que van del hogar a la empresa, de la ciudad a la región, o incluso hasta la economía mundial.”<sup>8</sup>

Estas escalas estarían permanentemente teniendo interacción y manifestando una directa con la centralidad urbana y con los subcentros o subnúcleos urbanos, en un sentido inter e intraurbano.

Manifestando las áreas jerárquicas de mayor importancia con las zonas con mayor actividad económica, política, social, cultural, política turística, comercial, etc.

Esta interacción se observa también con el Centro Histórico.

Esta idea de la especialización y jerarquización de un sistema urbano se han elaborado desde diferentes perspectivas.

Estas conceptualizaciones de la especialización y la jerarquía urbana se reflejan a diferentes escalas y se han estudiado por diferentes autores.

Esta jerarquía y especialización se reflejan a escala nacional y también a escala mundial en los procesos de acumulación global. (Pérez Negrete, 2008)

“La investigación sobre las ciudades, en otra escala relacionada con “Lo urbano”, y su conexión directa con la economía comienza con el trabajo de Stephen Hymer (1972), aunque a continuación John Friedmann (1989) y Saskia Sassen (1991) dieron forma a la idea de una jerarquía de ciudades como un sistema inherentemente relacional.” (Pérez Negrete, 2008: 21)

Esta jerarquía estaría directamente relacionada con la llamada **división internacional del trabajo.**

La **división internacional del trabajo** sintetiza el proceso de producción mundial entre países y regiones, mediante la especialización en la producción de determinados bienes.

---

<sup>6</sup> Ver Anexo I.

<sup>7</sup> (Ver Parnreiter, 2018: 243).

<sup>8</sup> Parnreiter menciona que existe una división y jerarquización del trabajo en el hogar, entre el campo y la ciudad y de la economía mundial. op. cit. p. 245.

Esta división internacional de trabajo la menciona uno de los fundadores de la economía política clásica Adam Smith, que ponía el ejemplo de los textiles que producía Inglaterra y los vino que producía Portugal y el intercambio comercial en el periodo mercantilista que implicaba cierta especialización de la producción y las implicaciones para el desarrollo de los países y la riqueza de las naciones.

Estos elementos están directamente relacionados con los procesos de desarrollo.

Esta división del trabajo también se relaciona con la escala nacional, lo que llamaríamos **división nacional del trabajo**. También al interior de los países hay una especialización de las actividades productivas de los estados, las regiones, los municipios, las ciudades, etc.

La división primaria sería entre las actividades del campo y, por otro lado, las actividades que se desarrollan en las ciudades: industria, comercio, servicios, educación, salud, cultura. Es decir, hay también una división socio-espacial y socio-territorial y una serie de funciones y actividades específicas.

En esta especialización del espacio y del territorio los centros históricos también cumplen un papel en la división del espacio y en la división del trabajo.

**Los centros históricos cumplen funciones de centralidad histórica, política, administrativa, comercial, vivienda, servicios, etc.**

Este concepto de la división del trabajo a diferentes escalas, permite explicar diferentes elementos, características y funciones de los centros históricos en las ciudades.

La centralidad histórica también cumple funciones patrimoniales, culturales y turísticas.

Es, precisamente en la **producción material** donde se ubica sustancialmente la distribución de las actividades que desarrollan los seres humanos en el espacio y en el territorio.

Este proceso histórico de estructuración urbana ha estado relacionado con diferentes aspectos que observan las formas de producción del espacio y el desarrollo científico tecnológico.

Durante diferentes etapas históricas de la humanidad y la técnica aplicada al desarrollo urbano se ha reflejado en la forma, función, estructura y morfología de las ciudades.

En el cuadro 1 se pueden observar, de manera esquemática, las diferentes revoluciones científico-tecnológicas que ha atravesado la humanidad en el periodo reciente, es decir, durante el desarrollo del capitalismo a partir del siglo XVIII.

Si correlacionamos este esquema con la evolución reciente de la estructura urbana, podemos observar la conformación de diferentes tipos de estructura urbana.

Para esto realizamos otro cuadro.

Estructura urbana	Periodo.
Metrópolis.	1882-1939
Megalópolis	1939-1979
Metápolis.	1979-2007

Fuente: García Vázquez 2016.

Este cuadro nos permite ubicar la “ciudad contemporánea” en la que se desarrolla y estructura un tipo de forma y estructura urbana y las transformaciones que se han observado en el complejo desenvolvimiento de “Lo urbano” a lo largo del periodo reciente.

El análisis del que partimos es considerar metodológicamente la relación entre el desenvolvimiento de la ciudad y la centralidad histórica y las complejas condiciones que marcan el desarrollo del capital y la estructuración urbana que se da en la compleja forma de desarrollo del capital y del capitalismo.

Partiendo de un esquema tanto local, como regional, como a nivel nacional y mundial.

Este apunte, permite hacer abstracción de conceptos y categorías para explicar nuestro objeto de análisis.

El papel de la centralidad urbana y de la centralidad histórica en la ciudad contemporánea y los cambios que se han dado en la etapa más reciente.

Hay que mencionar que no es lo mismo la metrópolis de un país central que de uno periférico, lo que caracteriza al desarrollo capitalista es la desigualdad y la división de las actividades productivas entre países centrales y países ubicados en la periferia.

García Vázquez (2016) se refiere en su texto a la etapa del “capitalismo monopolista” y ahí ubica el desarrollo y surgimiento de la forma “Metrópolis” en los países desarrollados:

“Entre 1800 y 1880 los movimientos migratorios provocados por la Revolución Industrial dispararon el crecimiento demográfico: la población de Londres creció un 380 % (de 1 a 3,8 millones de habitantes), la de Berlín un 765 % (de 170.000 a 1.300.000) y la de Nueva York un 2.000 % (de 60.000 a 1.200.000).”

En la etapa de la Megalópolis García Vázquez menciona que:

“en 1950 Nueva York había superado los doce millones de habitantes, Londres los ocho, Tokio los siete y París los seis.”

Para la etapa de la Metápolis el mismo autor mencionaba que:

La ciudad parecía haber dejado de ser una unidad espacial para transformarse en un archipiélago de enclaves desvinculados de su entorno local, pero enlazados con otros similares situados a miles de kilómetros. Era lo nunca visto en la historia urbana. Tal como había anunciado Castells, la metápolis tan solo era comprensible a nivel global, donde se percibía su posicionamiento en el espacio de los flujos. Esta revelación encumbró el término ‘red’ al vértice conceptual de las ciencias sociales. A las redes se les arrogaba el desmantelamiento de la idea tradicional de espacio entendido como un contenedor, es decir, como un área, y su reformulación como un sistema de relaciones donde lo importante no era “estar en”, sino “estar conectado con”. La noción de “área metropolitana”, definida por la Escuela de Chicago como una región urbana donde un claro centro articulaba una galaxia de subcentros, había quedado obsoleta. Imposible aplicarla a un territorio difuso, extenso y ajerárquico que era muy difícil de aprehender y de definir.

¿Con qué reemplazar ese concepto? En Posmetrópolis, el geógrafo Edward W. Soja propuso el de “posmetrópolis”. Reconocía que la complejidad, indefinición y gigantismo de la metápolis impedía representarla como una unidad geográfica, económica, política y social. Es más, afirmaba que la imposibilidad de separar el centro de los suburbios, los suburbios del campo y unas áreas metropolitanas de otras auguraba la transición hacia la IV Revolución Urbana, la que conducía a la posmetrópolis.

Estos elementos nos dan la base para mencionar que nuestro análisis es complejo y tiene diferentes niveles de análisis, diferentes categorías y conceptos que nos permiten explicar la dinámica de un proceso complejo y amplio, que se concreta en la relación específica de un espacio urbano determinado, es decir, utilizamos el método dialéctico, con conceptos y categorías abstractas, que posteriormente se vuelven concretas con los elementos de la realidad urbana analizada.

Lo urbano, la ciudad, las centralidades históricas contenidas en estos espacios y los centros históricos, mantienen una relación compleja, dinámica y cambiante, en la cual diferentes actores, sujetos y factores interactúan en una dinámica espacial con diferentes dimensiones, factores y escalas.

**Cuadro 1. Revoluciones de las revoluciones científico -tecnológicas.**

Revolución tecnológica	Periodo	país o países	Elemento o invento iniciador de la revolución	Año.
Primera	Revolución industrial.	Inglaterra	Apertura de la hilandería de algodón de Arkwright	1771
Segunda	Era del vapor y de los ferrocarriles.	Inglaterra difundándose hacia Europa y EUA.	Prueba del motor a Vapor Rocket para el ferrocarril Liverpool-Manchester	1829
Tercera	Era del acero, la electricidad y la ingeniería pesada.	EUA y Alemania sobrepasando a Inglaterra	Inauguración de la Acería Bessemer de Carnegie en Pittsburgh, Pennsylvania.	1875
Cuarta	Era del petróleo, el automóvil y la producción en masa.	EUA y Alemania (rivalizando al inicio por el liderazgo mundial) difusión hacia Europa.	Salida del primer Modelo T de la planta Ford en Detroit, Michigan.	1908
Quinta	Era de la informática y de las telecomunicaciones.	EUA (difundiéndose hacia Europa y Asia)	Anuncio del microprocesador Intel en Santa Clara, California.	1971
Sexta	Era de la nanotecnología.	EUA (difundiéndose hacia Europa)	A fines de agosto de 2001, los investigadores de IBM crearon un circuito capaz de ejecutar cálculos simples mediante un nanotubo de carbono autoensamblado. Primer paso hacia las computadoras nanométricas. En mayo de 2002, IBM anunció que había creado transistores nanotubulares que sobrepasan incluso a los modelos más avanzados de los dispositivos de silicio (que aumentan la capacidad para conducir energía eléctrica).	2001

Fuente: Pérez (2000, 35)

Estos elementos se reflejan en la producción del espacio. La evolución y conformación de “Lo urbano” y de las ciudades es una parte de la evolución del proceso histórico humano.

Este proceso histórico que se materializa en “la ciudad” implica la producción del espacio. Este concepto, desarrollado por Lefebvre es una aportación en diferentes sentidos, ya que incluye elementos metodológicos, epistemológicos, heurísticos, ontológicos, filosóficos, políticos, entre otros.

El proceso histórico de la conformación de la ciudad y lo urbano implica “**la producción del espacio**” y **la producción social del espacio urbano**.

Lefebvre atribuía una especificidad a “lo urbano” en la sociedad capitalista:

“El argumento principal de “La Producción del Espacio” es que cada sociedad –y por lo tanto cada modo de producción con sus subvariantes- produce espacio, su propio espacio (Lefebvre, 1974:40). El espacio es un producto social, fruto de determinadas relaciones de producción, así como el resultado de la acumulación de capital de un proceso histórico que se materializa en una determinada forma espacio-territorial. Este proceso histórico de producción social del espacio es para Lefebvre una secuencia compleja, a veces contradictoria, que entremezcla cuestiones relativas a las prácticas espaciales que de manera objetiva se dan en un determinado espacio, las representaciones simbólicas que se producen en torno a él o el imaginario social que genera.” (Baringo Ezquerro, 2013:1-2)

Para cada proceso histórico Lefebvre enfatiza las interrelaciones en un proceso dialéctico, entre lo que denomina el **espacio percibido**, el **espacio concebido** y el **espacio vivido**. Esto permite presentar los tres principales términos explicativos propuestos en su libro “La producción del espacio”:

***La práctica espacial***, que engloba producción y reproducción, lugares específicos y conjuntos espaciales propios de cada formación social; práctica que asegura la continuidad en el seno de una relativa cohesión. Por lo que concierne al espacio social y a la relación con el espacio de cada miembro de una sociedad determinada, esta cohesión implica a la vez un nivel de *competencia* y un grado específico de *performance*.

***Las representaciones del espacio***, que se vinculan a las relaciones de producción, al «orden» que imponen y, de ese modo, a los conocimientos, signos, códigos y relaciones «frontales».

***Los espacios de representación***, que expresan (con o sin codificación) simbolismos complejos ligados al lado clandestino y subterráneo de la vida social, pero también al arte (que eventualmente podría definirse no como código del espacio, sino como código de los espacios de representación). (Lefebvre, 1974(2013):92)

Qué percibo, cómo lo percibo y cómo vivo el espacio urbano son aspectos que la forma de vida urbana permite como forma vital.

“Todo espacio social resulta de un proceso de múltiples aspectos y movimientos: **lo significativo** y **lo no-significativo**, **lo percibido** y **lo vivido**, **la práctica** y **la teoría**.” (Lefebvre, 1974(2013):163)

La experiencia individual es experiencia colectiva. Esta experiencia social se convierte en práctica social del habitante urbano, en su forma individual y social.

“Como toda realidad, el espacio social se relaciona metodológica y teóricamente con tres conceptos generales, a saber: **forma, estructura y función**. Es decir, cualquier espacio social puede devenir objeto de un **análisis formal**, de un **análisis estructural** y, por último, de un **análisis funcional**.” (Lefebvre, 1974(2013):197)

Forma, estructura y función del espacio urbano dan sentido a la percepción y apropiación que se da en la vida cotidiana de la ciudad.

“El análisis formal y el análisis funcional no eliminan la necesidad de considerar las **escalas, las proporciones, las dimensiones y los niveles**. Ésa es la tarea del análisis estructural, relativa a los vínculos entre **el todo y las partes, lo macro y lo micro**.” (Lefebvre, 1974(2013):207)

Relacionando estos elementos del análisis del espacio urbano establecemos la importancia de las rentas y los precios del suelo urbano como parte fundamental de la comprensión del análisis del espacio urbano y con estos elementos las políticas urbanas de rescate y recuperación de espacios urbanos deteriorados.

Existen elementos fundamentales para comprensión de la dinámica del suelo, las rentas y los precios y las prácticas sociales de apropiación del ámbito urbano.

Retomando estos elementos, desde una perspectiva crítica, Harvey plantea que:

1. Las **prácticas materiales espaciales** designan los **flujos, transferencias e interacciones físicas y materiales** que ocurren en y cruzando el espacio para asegurar la producción y reproducción social.
2. Las **representaciones del espacio** abarcan todos los **signos y significaciones, códigos y saberes** que permiten que estas prácticas materiales se comenten y se comprendan, sea con las nociones del sentido común cotidiano sea con la jerga, a veces enigmática, de las disciplinas académicas que se vinculan en las **prácticas espaciales** (la ingeniería, la arquitectura, la geografía, la planificación, la ecología social, etc.).
3. **Los espacios de representación son invenciones mentales (códigos, signos, <<discursos espaciales>>**, proyectos utópicos, paisajes imaginarios, y hasta construcciones materiales, como **espacios simbólicos**, ambientes construidos específicos, cuadros, museos, etc.) que imaginan nuevos sentidos o nuevas posibilidades de las **prácticas espaciales**. (Harvey, 1996:244)

En estas prácticas espaciales los individuos, actores y sujetos sociales expresan la vitalidad y sentido de existencia y pertenencia, y se apropian, desapropian y reapropian del lugar. Lo significan y resignifican.

“Lefebvre caracteriza estas **tres dimensiones** como **lo experimentado, lo percibido y lo imaginado**. Considera que las **relaciones dialécticas** entre ellas constituyen el punto de apoyo de una tensión, a través de la cual puede leerse la **historia de las prácticas espaciales**. Por consiguiente, **los espacios de representación** no sólo tienen la capacidad de afectar la representación del espacio, sino también la de actuar como una **fuerza de producción material** con respecto a las prácticas espaciales.” (Harvey, 1996:244)

### Prácticas sociales según Harvey.

	Accesibilidad y distanciamiento	Apropiación y uso del espacio	Dominación y control del espacio.	Producción del espacio.
Prácticas materiales espaciales (experiencia)	Flujos de bienes, dinero, personas, fuerza de trabajo, información; sistemas de transporte y comunicaciones, jerarquías urbanas y de mercado; aglomeración.	Usos de la tierra y ambientes construidos; espacios sociales y otras designaciones de <<territorios>>  Redes sociales de comunicación y ayuda mutua.	Propiedad privada de la tierra; divisiones estatales y administrativas del espacio; comunidades y vecindarios exclusivos; zonificación excluyente y otras formas de control social (control policial y vigilancia)	Producción de infraestructuras físicas (transporte y comunicaciones; ambientes construidos; renovación urbana, etc.); organización territorial de infraestructuras sociales (formales e informales).
Representaciones del espacio (percepción)	Medidas de distancia social, psicológica y física; trazado de mapas; <<teorías de la fricción por distancia >> (principio del menor esfuerzo, física social, clasificación de un lugar central bueno y otras formas de teoría de la localización)	Espacio personal; mapas mentales de un espacio ocupado; jerarquías espaciales; representación simbólica de espacios; <<discursos>> espaciales	Espacios prohibidos; <<imperativos territoriales>> ; comunidad; cultura regional; nacionalismo; geopolítica; jerarquías	Sistemas nuevos de trazado de mapas, representación visual. Comunicación etc.; nuevos <<discursos >> Artísticos y arquitectónicos; semiótica
Espacios de representación (imaginación)	Atracción/repulsión; distancia/deseo; acceso/rechazo; trascendencia: << el medio es el mensaje>>	familiaridad; el hogar y la casa; lugares abiertos; lugares de espectáculo popular (Calles, plazas, mercados; iconografía y graffiti; publicidad	no familiaridad; espacios temidos; propiedad y posesión; monumentalismo y espacios de ritual construidos; barreras y capital simbólico; construcción de un <<tradición>>;  espacios de represión.	Proyectos utópicos; paisajes imaginarios; ontologías y espacios de la ciencia ficción; dibujos de artistas; mitologías del espacio y el lugar; poética del espacio; espacios del deseo.

Fuente: (Harvey, 1996:244) Inspirada en parte por Lefebvre (1974)



La **ciudad es un proceso histórico** que se puede estudiar desde diferentes niveles de análisis y abstracción. Nuestra definición inicial y sus elementos relacionados sobre “Lo urbano” y la ciudad, nos sirven para establecer la perspectiva desde la que vamos a analizar el proceso urbano alrededor de nuestro objeto de estudio, es decir, el centro histórico de la ciudad de México y la dinámica específica que se da en los corredores urbanos de articulación económico-cultural.

En la ciudad se desarrollan diferentes **prácticas sociales** que caracterizan a la población que habita, y lo que la caracteriza son las **prácticas espaciales** en la ciudad.

Las **prácticas espaciales** están relacionadas con la **dialéctica socioespacial**, es decir, con las formas en que los diferentes individuos, actores y sujetos sociales usan y se apropian del espacio urbano. En esta dialéctica socioespacial, hay diferentes interacciones entre los actores que se ubican en el espacio urbano. Estos actores los delimitaremos en un apartado posterior.

Aunque el eje de análisis, la discusión y problematización de esta investigación es la esfera económica, el análisis socioespacial nos permite explicar con mayor claridad estos procesos históricos que vinculan diferentes dimensiones de “Lo urbano”, la ciudad y los espacios urbanos contemporáneos, como es el caso del Centro Histórico de la ciudad y el papel que este tiene en la división del trabajo a diferentes escalas: local, ciudad, metrópolis, megalópolis regional, nacional y global, en la lógica de la dialéctica socioespacial.

## **URBANISMO.**

El **urbanismo** es una disciplina que estudia la planeación, el diagnóstico e intervención de diferentes tipos de espacios urbanos a partir de una serie de instrumentos como el plan o programa de desarrollo urbano, previamente concebido.

El término *urbanismo* surgió en el siglo XIX con el ingeniero y arquitecto Ildefonso Cerdá, su idea era desarrollar una disciplina que se enfocara en la organización del espacio urbano y que mejorara las condiciones de habitabilidad de la ciudad.

En la actualidad se considera un conocimiento disciplinario que integra diferentes conocimientos: Planificación del Territorio, Ingeniería Urbana, Geografía Urbana, Arquitectura, Ingeniería Civil, Economía Urbana, Sociología Urbana, Historia Urbana, Derecho, Antropología Urbana, entre otros.

Esta disciplina ha tenido una evolución importante durante el siglo XX, desarrollando diferentes herramientas, técnicas e instrumentos para poder alcanzar su objetivo.

El urbanismo surge originalmente como extensión de disciplinas como la ingeniería y la arquitectura. Está también directamente relacionado con la planificación territorial.

Su objeto de estudio es la ciudad por lo que se enfoca a resolver problemas derivados del desarrollo urbano y del crecimiento de las ciudades.

El urbanismo integra elementos técnicos, así como de diseño, planificación y de investigación urbana.

Para algunos autores:

“En los enfoques teóricos es frecuente encontrar la distinción entre urbanismo -área de especialización de los ingenieros y arquitectos- y urbanismo, en relación con las

intervenciones físicas en las ciudades. Entre ellas están las obras de infraestructura vial y sanitaria, la mejora de edificios, el embellecimiento, etc. - y planificación urbana - un enfoque multidisciplinario que implica, además de ingenieros y arquitectos-urbanistas, conocimientos específicos en las áreas de administración pública, ciencias políticas, sociología urbana, economía urbana y regional, derecho urbano, geografía y similares. Todo ello basado en una concepción integrada y a largo plazo del fenómeno urbano, en torno a sus problemas espaciales físicos y sociales.”<sup>9</sup>

Integra también, elementos arquitectónicos, de análisis histórico, de representación y diseño gráfico, así como análisis de los sistemas y la estructura urbana; también integra los Sistemas de Información Geográfica (SIG) al análisis de las diferentes escalas urbanas.

Se trata de una disciplina inter y multidisciplinaria.

## **LA POLÍTICA.**

El hombre es un animal político un *zoon politikon* menciona Aristóteles en la Política. Ya ubicado como *civitas* de la polis, es decir, como ciudadano en la ciudad.

**Zoon politikón** (del griego antiguo ζῷον, *zōon*, «animal» y πολιτικόν, *politikón*,<sup>10</sup> «político (de la polis)», «cívico»), es decir, el ser humano, es un animal político que toma decisiones, que se organiza y organiza los asuntos públicos de la ciudad, que vive y convive en sociedad. Es fundamental este principio para poner en perspectiva los elementos fundamentales que establece Aristóteles, el ser humano, y su condición de ciudadano, y la ciudad, el lugar físico, el espacio urbano habitable.

Estos elementos son fundamentales para comprender la dinámica de la vida urbana.

La interrelación ser humano y medio se reflejan en la política, la vida en sociedad de animales racionales que toman decisiones sobre los asuntos públicos, en el ámbito público. Con el surgimiento del Estado y del Derecho, se conforma la sociedad en el ámbito urbano. Es importante tener en consideración la polis y la civitas, como elementos fundadores de la vida en sociedad.

Estos elementos configuran la base de la forma de vida urbana en las diferentes etapas del desarrollo de la humanidad.

## **LA POLÍTICO.**

Lo político está relacionado directamente con los asuntos del Estado y las instituciones que lo integran.

El Estado es una organización política conformada por una serie de instituciones y que está integrada por un territorio, población y gobierno que convive y que es soberano frente a otros Estados.

El gobierno es el principal componente del Estado.

---

<sup>9</sup> Ver Diccionario de Desarrollo Regional y Cuestiones Conexas. (2021) Marcos Paulo Dhein Griebeler. Editora Conceito. Brasil

<sup>10</sup> Aristóteles. La Política. (1986) Espasa-Calpe. México. Colección Austral.

Cuando hablamos de gobierno nos referimos a la autoridad política que controla, dirige y administra las instituciones que integran a un determinado Estado. Y que elabora una serie de políticas para conformar la administración pública.

Entre las instituciones que integran al Estado podemos mencionar las siguientes: secretarías o ministerios, empresas públicas, organismos públicos y descentralizados de la administración pública federal, el poder legislativo, es decir, el parlamento, cámara baja y alta (diputados y senadores), poder judicial, es decir, fiscalías, policía, tribunales, juzgados, etc.

El otro elemento determinante de **“lo Político”** es el **poder político** y quién lo detenta (la **clase política**) a partir de un proceso de legitimación, representación o elección, según el tipo de gobierno de que se trate.

Otro factor sustancial de **“Lo Político”** son los llamados **“actores políticos”** que tienen diferentes fines, programas y planes de gobierno que proponen y debaten en el espacio público.

Habitualmente en esta parte se consideran **las organizaciones políticas, los partidos políticos, las asociaciones, las cámaras, también los grupos de poder y los grupos de presión**, que integrarían la **sociedad civil y la sociedad política**.

La teoría política hace referencia a diferentes clases, sectores, estratos o grupos sociales en que se representan diferentes partidos políticos, organizaciones, asociaciones, grupos de poder, grupos de interés o grupos de presión, aunque no únicamente.

Existen diferentes **actores políticos** ya que la sociedad se integra por múltiples individuos y estos a su vez tienen diferentes intereses, a veces contrarios, pero las organizaciones políticas tienen un perfil, un ideario y una visión del mundo que representan a través de valores e ideologías políticas y de diferentes programas de gobierno.

En ese sentido estaríamos hablando de la gobernanza y la gobernabilidad de un sistema político determinado que le dan los diferentes actores políticos.

Estas organizaciones y partidos políticos tienen un tipo de programa que abarca el espectro político ideológico de la sociedad. En un sentido tradicional del término, se podría hablar de programas de izquierda, centro o derecha. El espectro es amplio.

Vistos desde un perfil ideológico se trataría por ejemplo de ideología de nacionalismo, liberalismo, conservadurismo, democracia cristiana, socialdemocracia, socialismo, etc.

De esta parte derivó los tipos de política y los tipos de gobierno, y la cuestión del tipo de programa de gobierno de una política.

Para referirme a los diferentes tipos de política urbana y los intereses que podríamos suponer que representan diferentes tipos de política.

Pero en términos generales la idea de un **tipo de política** implica un **tipo de gobierno** y la aplicación de un tipo de política sobre los asuntos urbanos, sobre los asuntos de la ciudad.

Por ejemplo, un programa de derecha pugnaría por mayor participación de la iniciativa privada en las decisiones de la política urbana.

Un programa de izquierda se inclinaría por la igualdad social en el gasto del presupuesto hacia cuestiones de vivienda, salud o educación pública. Mayor participación del sector público en la toma de decisiones, mayor gasto, por ejemplo, en transporte público que en vías rápidas para el transporte privado. Mayor gasto en inversión de vivienda social que en fomento a la vivienda media o residencial, etc. Así podemos encontrar una gran cantidad

de matices respecto a la aplicación de cierto tipo de política, y en particular de una política urbana.

### La política urbana.

Desde diferentes perspectivas teóricas se ha incorporado el concepto de **política urbana** para explicar un componente clave en los procesos de conformación del espacio en la propia dinámica social de la ciudad capitalista. (Ziccardi, 1991; Castells, 1976)

La política urbana debe analizarse en el contexto de la estructura social, considerando “dos campos analíticos indisolublemente ligados en la realidad social: la planificación urbana, bajo sus diferentes formas y los movimientos sociales urbanos.”<sup>11</sup> (Castells, 1976:310)

Todo problema urbano está definido estructuralmente por el lugar que ocupa en la coyuntura de un sistema urbano dado.

Castells define la **planificación urbana** como: “la intervención de lo político sobre la articulación específica de las diferentes instancias de una formación social.”

Y el **movimiento social urbano** como: “el sistema de prácticas que resultan de la coyuntura del sistema de agentes urbanos y de las demás prácticas sociales, en forma tal que su desarrollo tiende objetivamente hacia la transformación estructural del sistema urbano o la modificación sustancial de la relación de fuerzas de las clases sociales, es decir, en última instancia, en el poder del Estado” (Castells, 1976:312)

Para Ziccardi:

“La política urbana es estudiada en tanto forma de intervención de los aparatos del Estado en la organización y uso del espacio urbano. Ello implica que un determinado espacio es objeto de actuación de un conjunto de políticas elaboradas y realizadas por instancias gubernamentales de diferente nivel (federal, estatal, municipal) y distinta naturaleza institucional (secretarías de Estado, paraestatales).”<sup>12</sup> (Ziccardi, 1991: 51)

Pradilla (2009) define la política urbana como:

---

<sup>11</sup> En su texto clásico *La cuestión urbana* (1976), Castells desarrolla toda una elaboración teórica sobre el concepto de política urbana, pero la basa en una discusión sobre la “teoría del espacio”, para pasar posteriormente a analizar la “estructura del espacio urbano”; discute los elementos epistemológicos de “**Lo Urbano**” y el “sistema urbano”, que darían la base para analizar el campo teórico de la política urbana.

Los instrumentos teóricos para el estudio de la política urbana que elabora Castells implican tres especificaciones teóricas: **lo político, la política, lo “urbano”**. (Castells, 1976:309)

Castells posteriormente deriva la planificación urbana y los movimientos sociales urbanos como parte del análisis de “Lo urbano.” (p. 312)

<sup>12</sup> En este trabajo (1991) Ziccardi operacionaliza su análisis a partir de los siguientes elementos: 1) el análisis institucional; 2) la planeación urbana; 3) el ordenamiento jurídico; 4) las acciones y la inversión en las obras públicas construidas.

“...todas aquellas acciones, prácticas o discursivas, que llevan a cabo los distintos poderes del Estado (ejecutivo, legislativo judicial, militar), en diferentes campos de la actividad económica, social, política, territorial, cultural, etcétera, que tienen efectos directos o indirectos, temporales o durables sobre las estructuras y el funcionamiento de las ciudades.” (Pradilla, 2009:198)

Para el caso de México pueden distinguirse dos niveles de análisis en la conformación de la política urbana:

- La política urbana del gobierno federal, que se refiere específicamente a la elaborada por la principal institución del gobierno federal.
- La política urbana del gobierno de la Ciudad de México a escala local.<sup>13</sup>

### **Las políticas urbanas para el Centro Histórico de la Ciudad de México.**

En el presente apartado se analiza la política urbana que se ha aplicado en el caso del Centro Histórico de la Ciudad de México y su rescate, revitalización, renovación y recuperación, lo que también implicaría que una mayor cantidad de población regrese a vivir a la zona (replamamiento), después de un periodo de “declinación.”<sup>14</sup>

Por una parte, podemos partir de dos elementos para el análisis:

- 1) La reconfiguración de la centralidad urbana y de la centralidad histórica.<sup>15</sup>
- 2) El papel en la estructura urbana de la centralidad histórica de la ciudad.<sup>16</sup>

El primer elemento por mencionar es la reconfiguración de este espacio urbano a partir de dos momentos:

1. La declaratoria federal emitida el 11 de abril de 1980 que “denominó Centro Histórico de la Ciudad de México a un territorio de poco más de 1,000 hectáreas correspondientes al límite geográfico de la ciudad en el siglo XIX”, y que le da un

---

<sup>13</sup> Anteriormente aplicada por del Departamento del Distrito Federal (DDF).

Con los cambios constitucionales y el paso del DDF a Gobierno de la Ciudad de México.

Asamblea Legislativa de la Ciudad de México (anteriormente Asamblea de Representantes del Distrito Federal), posteriormente Asamblea Legislativa, ahora Congreso de la Ciudad de México.

Como parte de la reforma política de 2017, se promulgó la primera constitución de la Ciudad de México, se creó el Congreso que sustituye a la Asamblea Legislativa.

<sup>14</sup> Kunz denomina el proceso de pérdida de población de una zona de la ciudad como un proceso de declinación. (Coulomb, Delgadillo, 2017:60)

<sup>15</sup> Centro urbano, centralidad urbana, centralidad histórica. Recientemente se ha desarrollado un debate acerca de la importancia de la “centralidad urbana”. (ver Coulomb, Delgadillo, 2017). Es importante mencionar que la “centralidad histórica urbana”, no se mencionaba como tal, hasta la emisión de la declaratoria federal y la inscripción a la lista del patrimonio mundial, que se nombraba como el “primer cuadro”, ahora es consuetudinariamente conocida como “Centro Histórico”.

<sup>16</sup> En el periodo reciente se ha desarrollado un interesante debate sobre la importancia y reconfiguración de la centralidad urbana (ver Coulomb, Delgadillo, 2017; Terrazas, 2010).

marco regulatorio enfocado a la conservación de los elementos arquitectónicos y urbanos considerados de valor patrimonial.

2. La inscripción a la lista de Patrimonio Mundial de la Humanidad del 11 de diciembre de 1987 que otorga un compromiso vinculatorio al Estado Mexicano, lo que significa que se adquieren un conjunto de derechos y obligaciones respecto a la Convención sobre Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural del 16 de noviembre de 1972<sup>17</sup> de la UNESCO.

A partir de estos dos momentos inicia la reconfiguración del “centro urbano.”

Entre 1997 y 2000 el Fideicomiso Centro Histórico<sup>18</sup>, la UNAM y el IPN realizaron un trabajo de diagnóstico. Para la llegada de la administración 2000-2006, se concluyó que, si confluían los esfuerzos de la ciudad, el gobierno federal y la iniciativa privada era factible iniciar la implementación de acciones concretas de mayor envergadura. (Gretchen, Zetina: 2017)

En la administración de Andrés Manuel López Obrador en la Ciudad de México se publica el 2 de diciembre de 2000, el Bando 2 que establecía que sólo se podría construir en las cuatro delegaciones centrales (Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza), lo que provocó el encarecimiento del suelo urbano.

Dentro de la política urbana seguida por el gobierno de la ciudad es importante observar que surgen nuevas instancias o niveles de administración, gobierno y gestión a escala local.

Nos referimos a los siguientes:

La Autoridad del Centro Histórico<sup>19</sup>, la Autoridad del Espacio Público.<sup>20</sup>

El establecimiento de una “nueva agenda urbana”, por instancias globales de gestión y gobernanza urbana. Nos referimos al CGLU<sup>21</sup> organismo que pone el acento en la agenda del desarrollo de las ciudades y enfatizan la importancia de los gobiernos locales, guiados por los llamados Objetivos de Desarrollo del Milenio (ODM)

Los centros históricos adquieren una nueva relevancia para el turismo y la cultura.

---

<sup>17</sup> Esta convención consta de 38 artículos. Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural aprobada en la 17ª Conferencia General de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura, celebrada en París del 17 de octubre al 21 de noviembre de 1972.

<sup>18</sup> El 18 de diciembre de 1990 se formalizó el Contrato Constitutivo con el que se creó el Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México, el cual en su origen fue de carácter privado. Con fecha 28 de febrero de 2002, se celebró el “Octavo Convenio Modificatorio al Contrato Constitutivo del Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México” mediante el cual se convirtió en un Fideicomiso Público y dependiente del Gobierno de la Ciudad de México.

<sup>19</sup> Se publica en la Gaceta Oficial del D. F. el 22 de enero de 2007 el acuerdo que crea el órgano de apoyo a las actividades de la Jefatura de Gobierno en el Centro Histórico de la Ciudad de México denominado Autoridad del Centro Histórico.

<sup>20</sup> El 26 de septiembre de 2008 se publica en la Gaceta Oficial de D. F. el acuerdo por el que se crea la Autoridad del Espacio Público del Distrito Federal.

<sup>21</sup> Ciudades y Gobierno Locales Unidos (CGLU) es un organismo emanado del Comité Consultivo de Autoridades Locales de las Naciones Unidas (UNACLA), fundada en 2004 como una red global de ciudades y asociaciones nacionales de gobiernos locales.

Más recientemente se publica el Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México (2011-2016)<sup>22</sup> que tenía como líneas estratégicas la revitalización urbana y económica, habitabilidad, patrimonio, movilidad, prevención de riesgos, vida comunitaria y ciudadana.

### Procesos urbanos y sus especificidades.

Modalidad	Aspecto económico	Aspecto arquitectónico	Aspecto patrimonial	Nivel de complejidad
Intervención	No posee un fin económico.	Supone la transformación de un elemento de la estructura urbana. Actúa a escala puntual.	No posee un fin patrimonial.	Complejidad Baja. Se trata de transformaciones puntuales.
Restauración	Persigue un fin estético, de restauración de la identidad del lugar.	No supone la reconstrucción, sino la conservación. Rescata la identidad del lugar. Puede actuar a escala areal.	Prioriza el aspecto patrimonial del elemento transformado.	Complejidad baja. Involucra cambios en más de un elemento de la estructura urbana.
Rehabilitación	Posee un fin económico, pretende dotar de funciones históricas al área rehabilitada, o bien de nuevas funciones e integrarla a la dinámica de la ciudad.	Posee impacto arquitectónico bajo, puede incluir la transformación de algunos elementos de la morfología urbana. Actúa a escala areal.	El interés patrimonial puede estar subordinado al interés económico que es priorizado.	Complejidad media. Involucra cambios en diferentes elementos de la estructura urbana.
Recuperación	Puede orientarse hacia un objetivo estrictamente económico y también funcional y/o cultural.	Posee impacto arquitectónico medio. Actúa a escala areal.	Comparte el interés con lo económico, puede priorizarse lo patrimonial y subordinarse lo económico.	Complejidad alta. Involucra cambios en elementos de la estructura y también en los habitantes.
Renovación	Persigue un fin económico, cultural. Orientado a la transformación profunda, a dotar de nuevas funciones.	Alto impacto arquitectónico. Puede cambiar el paisaje urbano del área. Actúa a escala areal.	Puede incluir lo patrimonial como guía para la renovación del área.	Alta complejidad, afecta a diferentes elementos de la morfología urbana, produce cambios sustanciales en el uso del espacio transformado.

Fuente: Hernández (2014)

Las transformaciones del espacio urbano han implicado programas de “Habitabilidad, Competitividad y Calidad Urbana.” (Autoridad del Centro Histórico, 2018) Como podemos observar en el siguiente cuadro.

Hernández aborda elementos teóricos de la renovación urbana como transformación de la estructura urbana para diferentes ciudades.

Para el caso de ciudades en México también se han integrado conceptos como regeneración, rescate, revitalización y redensificación.

<sup>22</sup> Este Plan Integral se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 17 de agosto de 2011.

## **Nueve generaciones de políticas públicas de recuperación del centro histórico de la Ciudad de México.**

Se pueden considerar diferentes generaciones de políticas urbanas aplicadas específicamente al Centro Histórico de la Ciudad de México.<sup>23</sup> (ver Delgadillo) A continuación, las enumeramos en orden cronológico:

1967. Programa de remodelación urbana de los centros cívicos de la Ciudad de México (presidente Gustavo Díaz Ordaz. 1964-1970)
1972. Programa de remodelación del antiguo centro comercial de la Ciudad de México. (presidente Luis Echeverría Álvarez. 1970-1976)
1976-1982. Plan de Restauración de la zona de monumentos del centro histórico de la Ciudad de México. (presidente José López Portillo. 1976-1982)
1984-1988. Programa de rescate y reconstrucción del centro histórico de la Ciudad de México. (presidente Miguel de la Madrid Hurtado. 1982-1988)
1991-1994. Programa de rescate del centro histórico ¡Échame una manita! (presidente Carlos Salinas de Gortari. 1988-1994)
1997-2000. Programa para el desarrollo integral del centro histórico. Jefe de Gobierno Cuauhtémoc Cárdenas Solorzano. 1997-2000)
2002-2006. Programa de rescate del centro histórico. (jefe de Gobierno Andrés Manuel López Obrador. 2000.2006)
2007-2012. Programa de rescate del centro histórico. (jefe de Gobierno Marcelo Ebrard Casaubón. 2006-2012)
2012-2018. Plan Centro Histórico. (jefe de Gobierno. Miguel Ángel Mancera. 2012-2018)

Fuente: (Delgadillo, 2017: 216)

---

<sup>23</sup> (A partir de Delgadillo, 2017, que hace esta genealogía de las diferentes políticas públicas aplicadas al caso específico del Centro Histórico de la Ciudad de México).



## ¿Qué son los centros históricos?

Iniciamos con una definición elaborada por Hardoy y Gutman (1980):

El Coloquio de Quito (1977) definió los centros históricos como «aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo». Esta definición destaca como característica fundamental de un centro histórico la de estar habitado, es decir, la de ser un núcleo cultural vivo en el presente. [...]

Un centro histórico no está constituido solamente por la herencia material o física – edificios, calles, plazas, fuentes, arcos, esculturas, farolas y una gran cantidad de detalles construidos con diferentes materiales y distintas texturas – sino que incluye lo que se conserva del paisaje natural y, por supuesto, a la población, sus hábitos, costumbres y actividades productoras, las relaciones económicas y sociales, las creencias y rituales urbanos. De ese modo un centro histórico es un barrio con características arquitectónicas y urbanísticas particulares en el que se desarrollan actividades económicas, sociales y culturales.

En las grandes ciudades, el área habitualmente reconocida como centro histórico es la que fue, y en muchos casos sigue siendo, su distrito central -el «centro», como se llama en muchas partes – desarrollado en el sitio de su fundación.

Al mismo tiempo, la coexistencia de intereses y de grupos sociales y económicos antagónicos, convierten a los centros históricos en lugares urbanos fuertemente disputados. Se enfrentan en ellos los que buscan un empleo o un ingreso o una vivienda económica, con intereses comerciales y especulativos mezclados, el algunos de ellos con actividades turísticas de nivel nacional o internacional. Muchos contienen viviendas «tugurizadas», con pésimas condiciones de habitabilidad, ubicadas en calles muy cercanas a los edificios de la administración nacional, estatal y local, o muy próximas a calles comerciales o a sedes de la banca nacional y a las oficinas de servicios que se desarrollan a su alrededor. (...). De este modo, todas las acciones que se planifiquen para el centro histórico tendrán, necesariamente, mayores dificultades para su implementación que las previstas para cualquier otro barrio de la ciudad.

La naturaleza de los centros históricos no se agota en su estructura física. El patrimonio arquitectónico de los centros históricos, está indisolublemente unido al uso, al reconocimiento y a la valoración que hace de ellos, antes que otros, la población que los habita.

En este marco, toda acción sobre los centros históricos requiere un esfuerzo integral y un enfoque multidisciplinario que, a partir de una visión compleja de los problemas, pueda proponer estrategias para su refuncionalización y preservación. La integración de las propuestas para los centros históricos dentro de los programas de planeamiento urbano y regional aparece pues como una condición imprescindible de la acción. (...). Los centros históricos suelen incluir la totalidad o

parte de las áreas del primitivo sitio fundacional de la ciudad, donde se desarrolló por un largo tiempo su primer distrito central.

Por otra parte, Hardoy y Gutman mencionan que:

En todos los países de América Latina y el Caribe existen las tres escalas de aglomeraciones y las cuatro categorías de áreas históricas mencionadas: 1) los centros históricos de las áreas metropolitanas y de las grandes ciudades; 2) los barrios de interés urbanístico y arquitectónico o cultural de las áreas metropolitanas y de las grandes ciudades; 3) las ciudades históricas, y 4) los pueblos históricos.

Al profundizar en la definición de centro histórico Hardoy y Gutman mencionan que:

Las áreas metropolitanas y las grandes ciudades a las que pertenecen muchos centros históricos, así como barrios con interés arquitectónico, urbanístico y cultural tienen, por lo general, una tasa de crecimiento superior al crecimiento urbano del país. Son centros plurifuncionales que combinan una concentración de actividades económicas y una gran calidad de servicios superior al promedio nacional y de la región donde están ubicados. Son los principales centros de atracción de la población nacional y regional, tanto urbana como rural. Casi todas las áreas metropolitanas de cierto tamaño son centros administrativos de nivel nacional o provincial, además de sedes municipales, y casi todas son importantes centros universitarios. El comercio nacional o regional, tienen en ellas su principal punto de intermediación. Salvo excepciones, son los principales centros industriales del país o de su respectiva región.

Los centros históricos son barrios de áreas metropolitanas o de grandes ciudades, con funciones complejas y diversificadas, con obras arquitectónicas y características urbanísticas de particular importancia.

Por otra parte, en relación con la importancia y centralidad de los centros históricos en América Latina y el Caribe, Hardoy y Gutman mencionan que:

La mayoría de los centros históricos ha perdido su papel de núcleos urbanos centrales de sus respectivas áreas metropolitanas, aun cuando conserven algunos de sus elementos básicos, como ciertos edificios gubernamentales, bancarios, educativos y comerciales.

Sepúlveda menciona que:

El “centro histórico” es un concepto surgido en torno a los años sesenta del siglo XX, producto de un nuevo modelo de ciudad que separa la centralidad urbana de la centralidad histórica desplazando fuera del centro urbano tradicional (“descentralización”) a elementos que cumplen funciones fundamentales para la ciudad como las económicas (nuevos mercados o zonas industriales), sociales (nuevos centros culturales o áreas de expansión residencial) e incluso político administrativas (nuevas sedes de dependencias del gobierno local, estatal y/o nacional), generando nuevas centralidades. Antes de ese proceso la centralidad urbana y la centralidad histórica tendían a coincidir y, de hecho, en general hasta comienzos de ese siglo, lo que ahora llamamos “centros históricos” constituía la ciudad. En México el traslado de la población de altos ingresos desde el centro hacia otras zonas de la ciudad se inicia a principios del siglo XX junto con la llegada de población de menores ingresos y proliferación de usos comerciales y de servicios en perjuicio del uso habitacional.<sup>24</sup>

Tenemos un espacio urbano, llamado centro histórico que tiene características específicas. Delimitado jurídicamente por decretos y declaratorias, con atributos, funciones y elementos que lo hacen único.

Sobre el cual se han desarrollado una serie de políticas para conservar su patrimonio urbano y arquitectónico, mantenerlo vivo, revitalizarlo y conservarlo. En el cual se han invertido importantes cantidades de recursos públicos y privados.

Este centro histórico de la Ciudad de México es nuestra **área de análisis espacial**, sobre la que vamos a desarrollar nuestro trabajo de investigación desde una perspectiva histórica, multidimensional y multifactorial, ya que en su conservación se incluyen diferentes factores.

Diferentes dinámicas inciden en la centralidad histórica: **local-ciudad, local-metropolitano, local-regional, local-nacional, local-global.**

Consideramos que lo local es una de las escalas micro del espacio urbano y que esta **unidad de análisis espacial**, debe considerarse como una de las más importantes y representativas para comprender y explicar los fenómenos urbanos.

Se trata de una importante discusión y debate sobre las funciones, planeación, delimitación, gobernanza, accesibilidad, habitabilidad, movilidad, conservación de los centros históricos, ya que, en él, se desarrolla una dialéctica socio-espacial entre espacios micro y macro, entre dinámicas urbanas locales, urbanas, metropolitanas, globales que juegan como fuerza centrífugas en unos casos y centrípetas en otros, las que se observan en la compleja interacción de este espacio urbano.

Por lo tanto, el centro histórico y la centralidad urbana sigue siendo un tema relevante y de interés, tanto público como académico y en el cual diferentes actores sociales interactúan con diferentes diagnósticos, propuestas, políticas y dinámicas que enriquecen y alimentan el llamado “centro histórico.”

---

<sup>24</sup> Sepúlveda, Sebastián. Estado del arte sobre Centros Históricos en México. (2017).

## Los corredores de articulación económico-cultural.

La idea de **corredores urbanos terciarios** surge del llamado proceso de terciarización de la economía.

Dicha terciarización se expresa en la importancia y preponderancia del llamado sector terciario de la economía, es decir, los diferentes tipos de servicios que han tomado un peso cada vez mayor en la actividad económica.

Esto se puede corroborar empíricamente observando las estadísticas de la estructura económica del país, en México en el año 2012 la estructura económica del PIB era la siguiente:

Sector primario.	3.3%
Sector secundario.	34.8%
Sector terciario.	61.9% <sup>25</sup>

Esta tendencia no se observa únicamente en la economía mexicana, se observa en todas las economías a nivel mundial. Se trata de una tendencia del capitalismo contemporáneo.

Espacial y territorialmente esta tendencia se puede observar en la preponderancia de diferentes actividades económicas terciarias como **servicios, servicios financieros, comercio, transporte, educación, cultura, turismo**, etc. como actividad económica fundamental.

De la centralidad histórica ubicada en “el centro” de la ciudad, y con el proceso de metropolización y megalopolización, surgen nuevas centralidades o subcentralidades que cumplen y ocupan cierta preponderancia que integra, sustituye o complementa a la centralidad histórica primaria.

De hecho, podríamos mencionar que se puede observar la existencia de corredores de servicios, de servicios financieros, de comercio, de transporte, de educación, turísticos, etc. Así como la división social del trabajo especializa los espacios y los territorios a diferentes escalas, así también existen corredores de diferente tipo que se fundamentan en el sector o subsector de actividad económica, rama, subrama, clase o subclase productiva.

Esto tiene que ver con la ordenación y planeación del territorio, con la dinámica del capital en el territorio y con la visión del Estado con respecto a la misma ordenación.

En el caso del comercio la ubicación del comercio al por mayor o al por menor, con el consumo urbano y con los tipos de mercado y consumo que se ubican en la ciudad.

Sobre la terciarización algunos autores plantean lo siguiente:

“Dicha terciarización se ha expresado con la aparición de centros y plazas comerciales, que para finales de la década de los sesentas fueron haciendo su aparición y poco a poco han demostrado su capacidad estructurante sobre el territorio, dando lugar a la aparición de **nuevos subcentros comerciales** que van configurando nuestras ciudades dando lugar a corredores o redes complementarias e interconectadas con dicha centralidad tradicional. Este es un campo en el que el capital inmobiliario ve su potencial comercial y rentista.” (Pradilla, 2009, citado en Castro Apolo, 2017: 22)

---

<sup>25</sup> Cardona Reséndiz et. al. 2018.

“Estos corredores toman como eje las principales vías de comunicación y transporte. Es importante comprender que la formación de estos corredores terciarios, sobre las vías principales, con alto flujo de personas y vehículos, tienen como base lugares con historia y configuración, muchas veces patrimonial, que muestran como las ciudades han ido, a lo largo del tiempo, insertándose en una nueva estructura urbana, sin embargo, éstos corredores están formados por subcentros en red que no constituyen verdaderas centralidades urbanas, ya que dejan fuera muchas actividades de la vida urbana colectiva y responde solo a agrupaciones de carácter mercantil, predominando las actividades terciarias y servicios en general.” (Castro Apolo, 2017: 26)

Pradilla menciona que:

Los componentes fundamentales de los corredores terciarios son los centros y plazas comerciales y los agrupamientos longitudinales de pequeños y medianos comercios, las oficinas bancarias y de otras actividades financieras, los servicios-privados o públicos-orientados hacia las actividades económicas y hacia los usuarios individuales domésticos, servicios de reparación, hoteles, restaurantes y lugares de entretenimiento, ocasionalmente actividades culturales y oficinas de gestión de las diversas empresas e instituciones públicas y privadas (Pradilla, 2004: 3)

**Características de los corredores urbanos terciarios según su escala. \*26**

Escala	Elementos distintivos.	Equipamientos característicos.
Metropolitana.	Atraen población de todos los sectores de la ciudad por motivos laborales, trámites, disponibilidad de equipamientos y sitios de utilidad general. Son corredores muy consolidados, tradicionales, ampliamente reconocidos por todos los ciudadanos. Tienen gran cantidad de población flotante, que requieren de la utilización del sistema integrado de transporte.	Nodo de transporte, sedes de la administración pública local y nacional, museos, curia, parques metropolitanos, espacios públicos emblemáticos, universidades, gran diversidad de actividades privadas relacionadas al esparcimiento (restaurantes, cafés, cines, etc.) y servicios financieros y comerciales de alta complejidad, entre otros.
Zonal.	Atraen mayoritariamente población de la misma zona y, en menor medida, de otros sectores de la ciudad, ya que agrupan equipamientos de tamaño intermedio y una oferta de servicios bastante diversificada. Suelen tener buena conexión con el resto de la ciudad.	Estaciones de transferencia de transporte, sedes de Administraciones Zonales, bibliotecas, centros multideportivos, centros comerciales mayoristas, financieros y empresariales, teatros y escuelas, entre otros.
Sectorial.	Estas centralidades no suelen atraer un número importante de personas de otros sectores de la ciudad. En general se localizan en áreas periféricas en donde hay altas densidades de población y se realiza algún tipo de actividad especializada que puede ser articulada con otros corredores. Tienen una fuerte relación con los corredores zonales en los que se localizan servicios de mayor cobertura y especialización.	Estaciones de integración multimodal, centros comunitarios, centros culturales y feriales, salones de exposiciones, centros deportivos, escuelas taller (capacitación para el trabajo), guarderías, puntos de recaudos de tasas y servicios, centros de almacenaje, actividades industriales de pequeña escala y comercios al por menor, entre otros.
Barrial.	Son centralidades localizadas en áreas residenciales, en donde se concentran servicios primarios que satisfacen el quehacer diario de sus residentes. Los corredores barriales tienen una fuerte relación con los corredores sectoriales y zonales.	Centros barriales, centros de capacitación, comercios minoristas (en muchos casos informales), pequeños servicios (por ejemplo, peluquerías, zapateros, etc.), salas de primeros auxilios y sucursales bancarias, entre otros.

Fuente: (Cuenin y Silva 2010 con base en el estudio de la firma consultora HYDEA- Target Euro, 2008. Citado en Castro Apolo, 2017: 19)

\*25 En esta tabla la autora menciona las características de las centralidades urbanas, según su escala. Utilizamos este marco para caracterizar los llamados corredores urbanos terciarios a diferentes escalas de análisis. (Castro Apolo, 2017: 19)

La conformación de **corredores urbanos** es un proceso de estructuración urbana que se puede explicar a escala local, metropolitana, urbana, regional, nacional, mundial, etc. El objetivo principal de esta política a escala local es la reactivación económica de una zona urbana. En el caso que nos ocupa, la vocación comercial determina al centro histórico, se trata de un espacio urbano con una alta actividad comercial y que tiene un uso intensivo. Los corredores urbanos de articulación económico-cultural serían de una escala local o barrial.

En los dos casos de corredores de articulación económico-cultural se desarrollan prácticas socioespaciales diferenciadas de apropiación del espacio urbano. Los dos corredores tienen características particulares y específicas:

#### **i) Corredor Madero.**

Este corredor es uno de los más integrados a circuitos comerciales más globales con tiendas de consumo para clase media y alta. Se ha desarrollado un desplazamiento de actividades de comercio tradicional en pequeño, por comercio especializado. Aunque las interacciones sociales y comerciales de este corredor son más complejas ya que el número de visitantes y consumidores es de dos millones de personas al día.<sup>27</sup> (Valencia Castillo, 2017, p. 129). Esto significa una altísima renta diferencial de comercio urbana, así como un alto precio del suelo urbano.

Para algunos investigadores el resultado de la remodelación y peatonalización, que se llevó a cabo en 2012, ha convertido al corredor Madero “en un centro comercial al aire libre, contornado por la presencia de un vasto conjunto de edificios e instalaciones de interés cultural, como museos e iglesias y otros palacios de gran valor arquitectónico e histórico.” (Giglia, 2017:277). Además, se puede considerar este corredor como la continuación que lo vincula con el corredor Reforma.

#### **ii) Corredor Topacio-Santísima. (La Antigua Merced).**

En contraste, al oriente del mismo Centro Histórico, el corredor Topacio-Santísima conserva sus características de comercio popular; lugar donde se puede ir a vestir al niño Dios en época de dichas festividades (2 de febrero), y que tiene un gran flujo de visitantes y consumidores debido a los precios accesibles para un sector popular.

El 5 de julio de 2012, se inauguró el programa: Corredores Culturales del Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México.

Para el caso del corredor Madero se mencionaba que:

“La transformación peatonal de la calle Madero y el rediseño del espacio público lo transformó en lugar de encuentro y símbolo de la recuperación del Centro Histórico.”<sup>28</sup>

“El Censo de 2010 indicó que se logró detener el despoblamiento del Centro Histórico por primera vez, al pasar el perímetro A de 31,000 en habitantes en 2005 a 34,000 habitantes en ese año (+8%). El Centro tenía al finalizar 2015 cerca de 38,000 habitantes. Así mismo se convirtió en el lugar más concurrido de México al pasar de 700,000 visitantes y usuarios

---

<sup>27</sup> Giglia menciona otros datos: “En una vialidad que mide aproximadamente ocho metros de anchura transitan en un día normal entre 50 mil y 70 mil personas, según lo reporta el portal de la Seduvi, mientras que conforme a datos de la Secretaría de Gobierno de la ciudad transitarían diariamente por esta calle hasta 250 mil personas en días de fin de semana.” (Giglia, 2017: 279)

<sup>28</sup> Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México (2011-2016), p. 16.

diarios en 2005, a más dos millones en 2015.” (Centro Histórico de la Ciudad de México. Documento de conclusiones y aportes para el Plan de Manejo 2017-2022, p. 14).

Sobre el corredor Topacio-Santísima se mencionaba que:

“Es uno de los sectores con mayor tradición por su condición de barrio con comercio popular y actividades artesanales.”<sup>29</sup>

En nuestro análisis vamos a considerar “la escala local” como una herramienta clave para comprender los procesos urbanos, las políticas aplicadas y los efectos espaciales de estas políticas.

Para este caso, la formación de corredores de articulación económico-cultural y la peatonalización de diferentes calles del centro histórico con la finalidad de reactivar la actividad económica, revitalizar el entorno urbano, regenerar el tejido social y “repoblar el centro histórico.

“La idea de “**corredor**” surgiría del paso de la tercera a la cuarta etapa del modelo de Friedman, y que sería resultado de las nuevas formas industriales, dispersas y fragmentadas, gracias a las nuevas tecnologías en transportes, informática, comunicación y conectividad. Debido a la forma de red de esas infraestructuras, el esquema territorial característico de la cuarta fase es el corredor, a diferencia del sistema de ciudades típico del urbanismo de la industrialización.” (Eibenschutz, 1997: 10).

Estas alternativas urbanas para la conformación de las nuevas ciudades podrían aplicarse a diferentes escalas urbanas: local, urbana, metropolitana, regional, transregional, transnacional.

En el caso que nos ocupa, hablamos de la escala local, de calles, avenidas, de corredores de conectividad que integran el proceso económico, pero también el proceso social y de movilidad y accesibilidad.

Alrededor de este planteamiento se desarrolló el concepto de “**red de corredores urbanos terciarios**” (Pradilla; Pino, 2004), que establecía que la Zona Metropolitana del Valle de México entraba a una nueva fase de estructuración urbana, en ese momento.

Esta investigación menciona para el caso de la Ciudad de México que “la metrópolis se estructura ahora como una gigantesca y expansiva red de **116 corredores urbanos terciarios: 26 a escala metropolitana, 25 a escala urbana, y el resto a escala local o barrial.** (...). Se extienden a lo largo de los más importantes ejes de flujos de viales (vehículos, personas, mercancías)”. (Pradilla; Pino, 2004: 80)

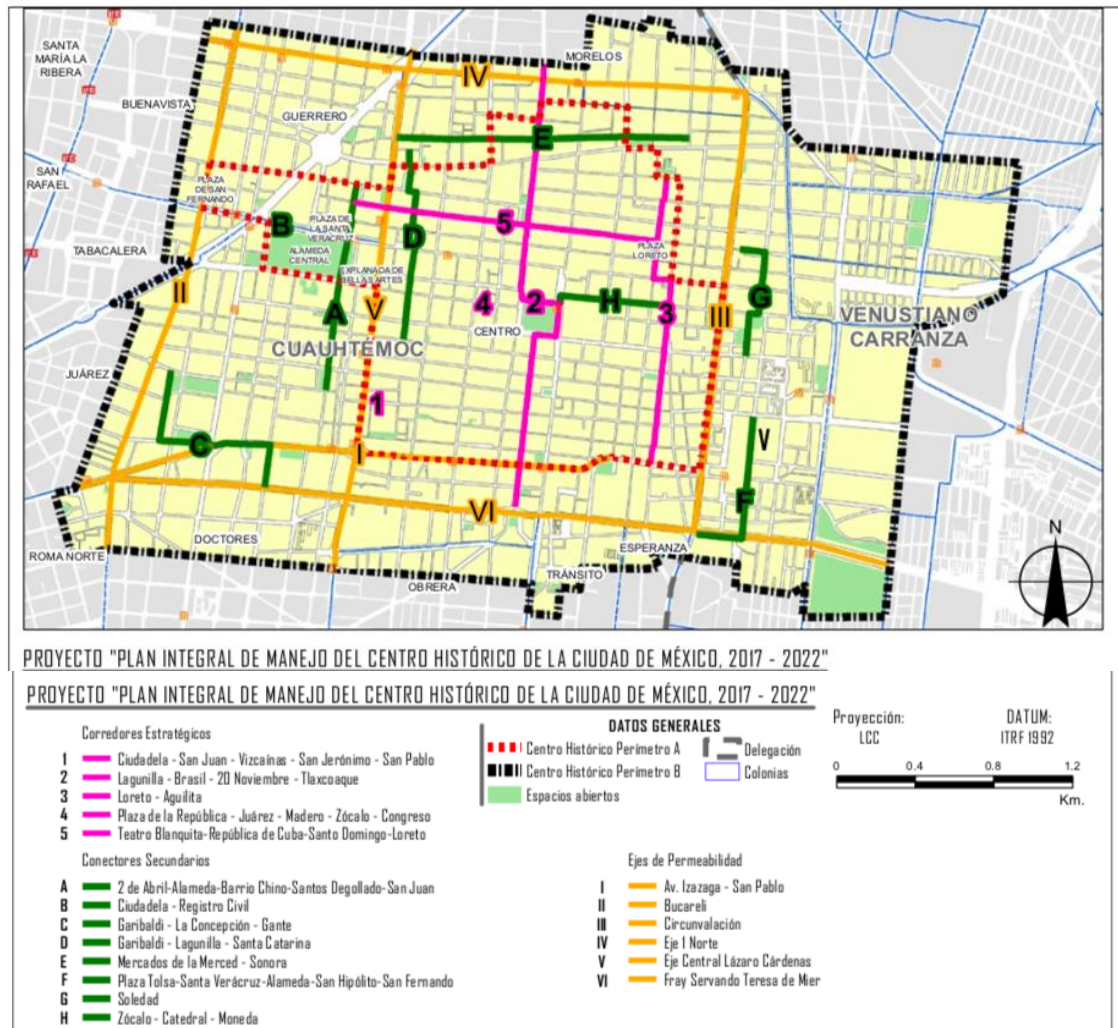
---

<sup>29</sup> Los proyectos detonadores para la Antigua Merced eran, entre otros, el Corredor Cultural Alhóndiga, Rehabilitación de la Plaza Juan José Baz (Del Aguilita), Reconocimiento de la Calle del Niño Dios-Calle Talavera. p. 18.



Podemos mencionar que el establecimiento de corredores de articulación económica-cultural se estableció como una política urbana local, con el objetivo de (re)activar la actividad económica en el centro histórico.

Mapa 2. Corredores y ejes articuladores

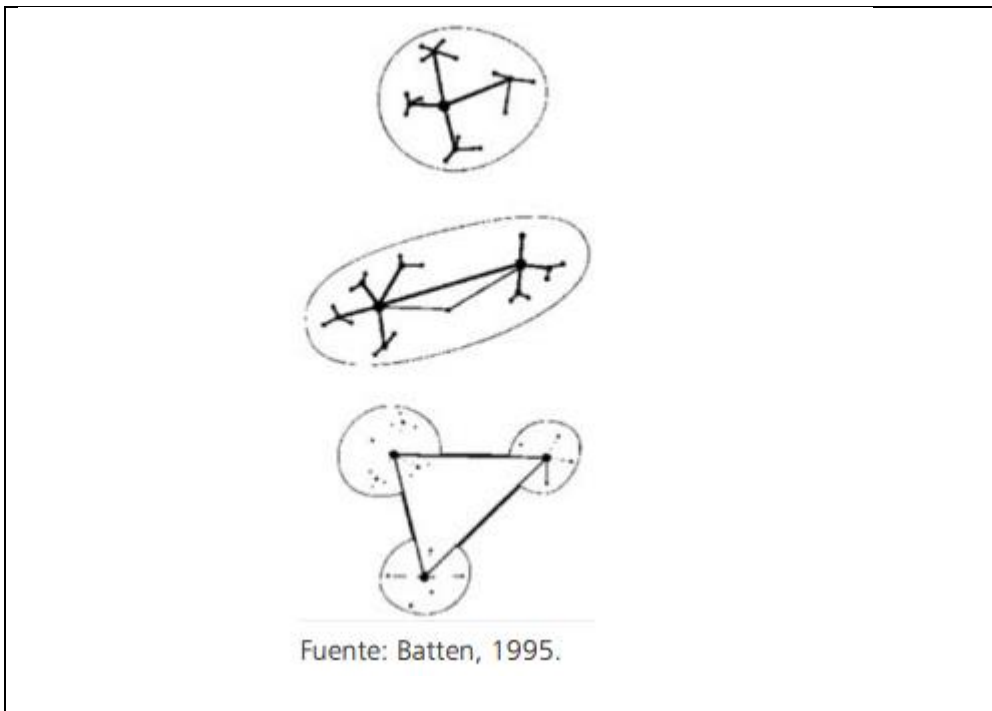


Fuente: Elaborado con base en GODF, 1980; INEGI, 2010, 2000; ACH. PUEC-UNAM, 2016.

En el Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México (2011-2016), se establecían 10 zonas de actuación con diferentes proyectos a desarrollar. Entre esas zonas de actuación se establecía a "Madero y Sector Financiero", que incluía la "peatonalización de la calle Madero y la "Antigua Merced", que incluía el corredor Topacio-Santísima. El concepto de corredores **de articulación económica** no es un concepto nuevo, se deriva del debate que analizaba los efectos de la globalización en dos niveles: efectos globales y efectos locales, de ahí se derivó el concepto de "glocalización" (Robertson, 2003), que quería subrayar los efectos simultáneos en diferentes escalas o lo que otros autores mencionaban como "pensar global y actual local." (Dussel, Piore, Ruiz Duran, 1997).

En este sentido, podemos mencionar que las políticas urbanas locales pueden tener efectos en diferentes escalas y las políticas globales pueden incidir en la escala local. Esto lo podemos observar a partir de la conformación de redes, corredores o de diferentes tipos de conexiones urbanas.

**Tres configuraciones de redes urbanas:  
Monocéntrica (arriba), corredor (en medio), y malla (abajo)**



Fuente: Garrocho, 2012: 166.

Los aportes más recientes desarrollan el marco analítico de las **“Redes Globales de Producción”** (RGP) (Dicken et al., 2001; Henderson et al., 2002; Hess, 2004; Hess y Yeung, 2006). Derivado o muy parecido a las **“Cadenas Globales de Valor”** (CGV) (Gereffi et al., 2005; Bair y Gereffi, 2003, 2001).

El centro histórico estaría sufriendo una serie de transformaciones y presiones al estar viviendo un proceso de reestructuración que lo tendría por un lado integrado a la escala local de actividades económicas y sobre todo turísticas y por otro lado estar integrando a nivel global a una serie de economías y circuitos internacionales de flujos culturales y económicos.

Además, diferentes programas de manejo del centro histórico y planes de desarrollo urbano de la ciudad de México la estarían estableciendo como una **ciudad global** a futuro.

Esto tendría múltiples consecuencias, pero estaría explicando las transformaciones que se estarían viviendo no solo en el centro histórico sino en la ciudad de México, en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) y en la llamada Región Centro de México (RCM). Es decir, nos encontraríamos dentro de un proceso continuo de reestructuración espacial, con el objetivo de ubicar a la Ciudad de México, como una ciudad competitiva en el sistema

urbano regional, nacional e internacional, a partir de la atracción de nuevas inversiones tanto nacional como externa.

Esto nos da pie a retomar otro elemento epistemológico metodológico de la investigación, la discusión sobre la aparición de un cuarto sector económico, dentro del desarrollo de la llamada “**terciarización de la economía**”.

<<Los enfoques neoclásicos contemporáneos de Fisher y Clark incorporan una taxonomía de la estructura económica según sector primario, secundario y terciario, que ha sido ampliamente utilizada, pues facilita el análisis macroeconómico diacrónico en forma comparable. Posteriormente se ha propuesto subdividir el terciario considerando el transporte y los servicios públicos como terciario propiamente dicho, para formar un sector cuaternario con los bancos y aseguradoras, el comercio y las actividades inmobiliarias, y un quinario con la educación, salud, gobierno, investigación y recreación (Daniels, 1986:7; Prince y Blair, 1989:3). Actualmente se le agrega a este último la informática y las modernas telecomunicaciones, pero algunos autores les llaman cuaternario. >> (Garza, 2008: 55).

Estaría surgiendo un cuarto sector que por su peso específico tendría que contabilizarse aparte: **el sector turismo y el sector cultura**. Esto tiene implicaciones en la contabilidad de las cuentas nacionales no solo del país, sino de la economía a nivel global. Esta sería la tendencia que subyace tras el mayor peso específico del turismo y la cultura, que se ve reflejada en las ciudades y en los centros históricos del mundo.

Por otra parte, este dinamismo de los diferentes sectores económicos, tendrían efectos sobre el espacio, el territorio y en su estructuración y organización espacial.

**Los corredores de articulación económico-cultural** serían entonces espacios estructurantes a escala local. Para el caso del centro histórico de la Ciudad de México, cumplen funciones determinadas y tienen el objetivo de articular, ordenar, estructurar y potenciar la actividad económica y cultural en el espacio urbano.

## **Proceso de integración de México a los procesos de globalización y políticas neoliberales.**

A partir de la integración de México al proceso de globalización y con la aplicación de una serie de políticas de corte neoliberal que han consistido en el cambio estructural de la economía mexicana, se ha desarrollado un proceso de reestructuración espacial producto de la crisis del modelo de acumulación de economía cerrada y sustitutiva de importaciones, hacia un modelo de economía abierta, neoliberal y de especialización exportadora.

La Zona Metropolitana del Valle de México y la Ciudad de México ha sufrido un proceso de reestructuración espacial, ya que de tener un modelo urbano monocéntrico pasó a un modelo policéntrico con varios núcleos o centros de articulación socioeconómica de carácter secundario y terciario.

Los procesos de reestructuración y reorganización económica espacial en el centro histórico de la Ciudad de México están directamente correlacionados al surgimiento de nuevos subnúcleos y/o subcentros de actividad económica, en la Zona Metropolitana del Valle de México, que han desplazado la centralidad de la cual gozó el centro histórico de la ciudad de México, durante una buena parte del siglo XX. (Aguilar, Alvarado, 2004; Graizbord, Acuña, 2004; Hiernaux, 1998).

El capital financiero y en específico el capital inmobiliario han tomado un papel preponderante en la articulación de la actividad económica.

Esto se puede observar en las cadenas globales de valor que se han ubicado en el corredor Madero a partir de su peatonalización en 2010.

También es esencial observar el aumento del valor económico, es decir, de los precios del suelo urbano en la zona. Este aumento se ha debido a un complejo proceso de reestructuración espacial, a las inversiones tanto públicas como privadas y a una intensa interacción entre actores tanto económicos y políticos que abrieron la posibilidad de crear sinergias, tanto negativas como positivas, para desarrollar una mayor infraestructura y equipamiento urbano en la zona.

### **Urbanismo neoliberal.**

Este concepto explica las dinámicas que ocurren en la ciudad contemporánea, ya que forman parte del proceso de globalización económica y de aplicación de políticas de corte neoliberal.

Algunos autores han utilizado el concepto para establecer una caracterización de las relaciones entre la ciudad y una especie de **“empresarialismo urbano”** (Harvey: 1986); estaríamos hablando de la tendencia que inició con el modelo neoliberal de economía de mercado aplicada a las relaciones entre la ciudad y algunos de los actores que construyen y diseñan ciudad.

Se refiere a la privatización del espacio urbano, espacio público, gentrificación, polarización socioespacial, expansión de economías informales, disminución de la planeación urbana, entre otras. Desde finales de la década de los ochenta se planteó que se estaba operando una transformación en la administración de las ciudades, pasándose de una modalidad de gerenciamiento a otra en donde predominaba una visión empresarial (Harvey: 1996; Lungo: 2004). Este proceso <<tenía que ver con la declinación del poder de los estados nacionales

para controlar los flujos monetarios internacionales y que, en el fondo, expresaba la dinámica general de la transformación del modelo de acumulación fordista-keynesiana hacia un régimen de acumulación flexible. Los instrumentos centrales de la gestión urbana empresarial son las asociaciones público-privadas, que tiene una base esencialmente especulativa, mientras su foco de atención se orienta más a la economía local que al territorio. Para la gestión urbana empresarial existen cuatro condiciones básicas: la exploración de las ventajas específicas para la producción de bienes y servicios; aumentar la competitividad a partir de la división espacial del consumo; el control de las operaciones financieras de mayor importancia; y la competencia por el excedente del gobierno central >> (Lungo, 2004:18).

Para David Harvey se trata de un nuevo modelo de economía neoliberal, aunque hacía la diferencia de este proceso para las economías centrales y para las economías de capitalismo atrasado.

La naturaleza de la ciudad neoliberal implicaría, un proceso de privatización de la gestión y de la planeación urbano-territorial.

Para el caso del espacio urbano, el capital, a partir de lo que se ha dado en llamar financierización de la economía, estaría funcionando como articulador en la provisión de infraestructura y servicios, tanto públicos como privados. El elemento “nuevo”, serían las llamadas asociaciones público-privadas. Para el caso de México, ya se han aprobado leyes al respecto. (reformas estructurales).

Una visión propiamente empresarial de gestión de las ciudades se estaría generalizando a partir de la planeación estratégica en diferentes áreas de la ciudad.

En esta parte tendríamos uno de los elementos clave del neoliberalismo, como el Estado ya no tiene suficientes ingresos propios, delega atribuciones y funciones que anteriormente le correspondían, a los gestores privados.

En particular el capital inmobiliario estaría teniendo una mayor presencia en los procesos de gestión urbana.

“La **dinámica del urbanismo neoliberal** sería producto de la reestructuración territorial, que se caracteriza por los siguientes elementos: la disminución de las atribuciones del estado como gestor y rector de las políticas urbanas y de ordenación territorial; desmantelamiento de los anteriores sistemas de apoyo de los gobiernos centrales a las actividades municipales; desmantelamiento de las formas burocratizadas y jerárquicas de la administración pública local; privatización del sector público local y de las infraestructuras colectivas; reestructuración de los mercados de viviendas urbanas; creación de nuevas oportunidades para la inversión especulativa en el mercado habitacional del centro de la ciudad; eliminación de los espacios públicos urbanos y/o intensificación de la vigilancia sobre ellos; creación de espacios privatizados para el consumo de elites/corporativo; corrimiento de las fronteras de gentrificación y la intensificación de la polarización socioespacial; reducción de las finanzas públicas; disminución de la planeación urbana y de la administración de los recursos fiscales dirigidos a la ciudad; eliminación de monopolios públicos; privatización y subcontratación de servicios;

desmantelamiento de programas sociales y del gasto social; expansión de economías informales, disminución de la planeación urbana; construcción de megaproyectos privados, entre otras.” (Brenner, Peck, Theodore: 2009).

Hay que tomar en cuenta que para el caso de México las políticas de corte neoliberal implican, además, una disminución de la inversión pública y un aumento de la inversión privada; una disminución del presupuesto público; una disminución del gasto público; pero también hay que tomar en cuenta una evolución en los instrumentos de gestión urbana neoliberal para desregular o abrir los procesos de construcción de infraestructura y vivienda. (ver reformas a las leyes del sector vivienda para aumentar la participación del sector privado en dicha rama económica).

En este sentido las rentas y los precios del suelo urbano en el centro y en los dos corredores de articulación económico-cultural han aumentado, pero este incremento ha sido diferenciado. En el caso de Madero el costo de las rentas de espacios comerciales. Y se ha desarrollado una apropiación de grandes cadenas de valor que se han ubicado en dicho corredor (Zara, Pull and Bear, Sfera, American Eagle, Bershka, Invictus, Taf, H & M, Shasa, Forever 21, entre otras). En el caso de Topacio-Santísima han crecido, pero más lentamente, ahí se ubica comercio al por menor, comercio popular y comercio informal. Pero ese espacio se vuelve “atractivo” para el capital inmobiliario que estaría interesado en generar proyectos inmobiliarios para apropiarse de las rentas ubicadas en ese espacio urbano.

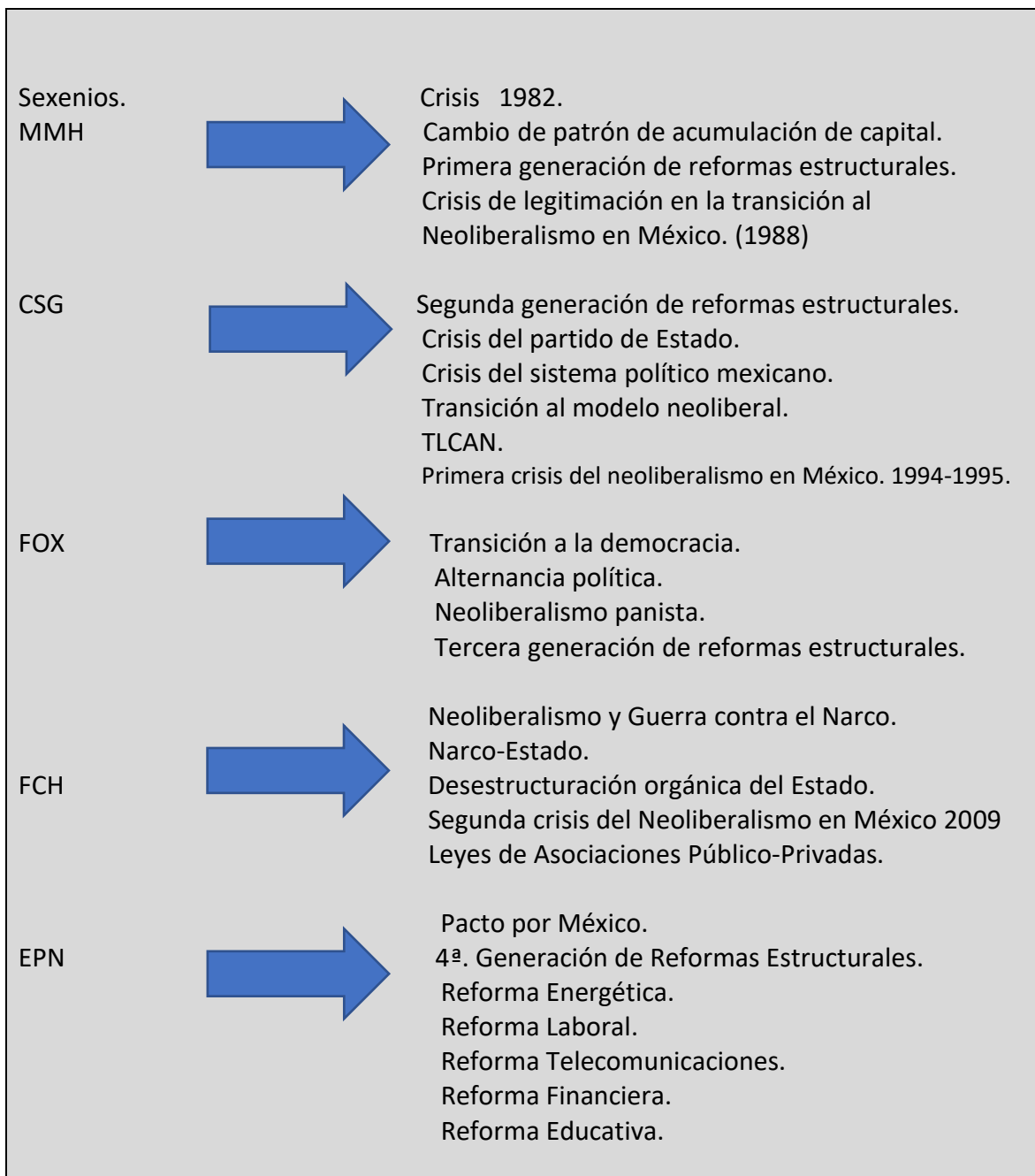
Hay que mencionar, por último, que en esa zona hay serios problemas de inseguridad ya que ahí ubica la autoridad de la ciudad, un área de influencia de la llamada “Unión Tepito”, un grupo de la delincuencia organizada dedicada al narcomenudeo, extorsión, entre otras actividades delictivas, lo que hace más compleja la gestión del espacio urbano.

**CUADRO COMPARATIVO.**  
**MODELO DE DESARROLLO DE SUSTITUCIÓN DE IMPORTACIONES**  
**Y MODELO NEOLIBERAL.**

<b>Modelo Desarrollismo keynesiano. (Sustitución de importaciones).</b>	<b>Modelo Neoliberal</b>
<p>Crecimiento intenso Estructura mecanicista Concentración y centralización de capital industrial, bancario y comercial en mercados nacionales regulados.</p> <p>Separación creciente de la propiedad y el control, y surgimiento de jerarquías gerenciales complejas Crecimiento de las organizaciones y negociaciones colectivas en el interior de las regiones y los Estados Nacionales Los intereses del Estado y los del gran capital monopólico se asocian y se desarrolla un estatismo de bienestar basado en la clase. Hegemonía de una racionalidad científico-técnica</p> <p>concentración de las relaciones capitalistas en relativamente pocas industrias y regiones. Las industrias manufactureras y extractivas son las principales fuentes de empleo.</p> <p>Fuerte concentración y especialización regionales en los sectores manufactureros extractivos. Se buscan economías de escala por aumento del tamaño de la planta (y de la fuerza de trabajo)</p> <p>Grandes metrópolis industriales dominan regiones a las que proveen servicios centralizados (comerciales y financieros)</p> <p>Configuración ideológico- cultural del modernismo.</p>	<p>Crecimiento suave. Redes de mercado. Un poder de las corporaciones en rápido aumento desconcentración de mercados nacionales. Internacionalización creciente de capital. Continua expansión de sectores gerenciales que organizan sus agendas individuales y políticas. Disminución de la eficiencia de las negociaciones colectivas nacionales.</p> <p>Los grandes monopolios se independizan cada vez más de la regulación estatal.</p> <p>Fragmentación cultural y pluralismo asociados a un menoscabo de las identidades tradicionales de clase o nacionales. Dispersión de las relaciones capitalistas en muy diversos sectores y regiones.</p> <p>Las industrias manufactureras y extractivas declinan, y prosperan las industrias de la organización y los servicios. Dispersión, diversificación de la división espacial-territorial de la fuerza laboral. El tamaño de las plantas disminuye por dispersión geográfica, y se desarrollan sistemas globales de producción y subcontratación.</p> <p>Las metrópolis industriales declinan y surgen problemas en los centros urbanos por la desconcentración hacia áreas semi-rurales o periféricas.</p> <p>Las configuraciones ideológico-culturales del posmodernismo.</p>

(Fuente: Harvey, 1996:199).

## Esquema explicativo de las etapas del Neoliberalismo en México.





**Cuadro.**  
**Tipología de estrategias urbano-regionales.**

1. Laissez-faire o sin acción.	Las fuerzas del mercado actúan libremente. Este tipo puede ser importante en países de bajo nivel de urbanización.
2. Desarrollo policéntrico de la región de la ciudad primada.	Se aprovechan las economías de aglomeración de la principal metrópoli a través de una región metropolitana más polarizada.
3. Descentralización dentro de la región urbana central.	Es un refinamiento de la anterior. Se adopta un Límite más amplio de la región central con la promoción de algunos centros urbanos próximos, pero fuera de la zona metropolitana.
4. Centros de equilibrio urbano.	Se fortalecen una o dos ciudades a considerable distancia de la ciudad primada.
5. Pequeños centros de Servicio y desarrollo rural.	Para alcanzar un patrón de urbanización más disperso se impulsa el desarrollo rural y sus vínculos con pequeños centros de servicio, es decir, los niveles más bajos de la jerarquía urbana.
6. Metrópolis regionales y desarrollo de subsistemas urbanos.	Trata de combinar elementos de los números 4 y 5, reforzando todos los niveles de la jerarquía urbana en una o dos regiones del sistema urbano nacional.
7. Polos de crecimiento.	Se selecciona un número limitado de centros urbanos generalmente con potencial económico, para descentralización industrial.
8. Corredores o ejes de desarrollo.	Para reforzar la estrategia 7 se impulsan otras ciudades a lo largo de ejes de desarrollo o corredores de transporte interurbanos.
9. Capitales provinciales.	Se impulsan todas las capitales estatales, municipales o departamentales.
10. Ciudades secundarias.	Promoción de un número limitado de ciudades intermedias, generalmente seleccionado un bloque de capitales provinciales donde existe potencial de desarrollo económico.
11. Híbridas.	Varias de las estrategias se combinan para complementarse entre ellas.

Fuente: Richardson (1981:274) (citado en Aguilar, 1991: 294)

### **1.1.1. Acumulación de Capital.**

Esta investigación analiza los procesos urbanos, “Lo urbano” y la ciudad como parte de una base material, por lo que, analiza los procesos de acumulación de capital que determinan la conformación y estructura de la ciudad.

“Entendemos por *patrón de acumulación de capital*, como la base material que asumen los diferentes componentes estructurales de una formación social concreta en un periodo determinado y sus reglas de operación, para garantizar la reproducción simple o ampliada del capital. Estos patrones han cambiado, local y/o internacionalmente, en diferentes momentos de la historia del capitalismo, su desarrollo en diferentes formaciones sociales, y sus resultados y contradicciones en su relación dialéctica con las fases específicas de su inserción en la mundialización del capital: expoliación colonial hasta las independencias, capitalismo mercantil en el siglo XIX e inicios del XX (patrón primario-exportador), intervencionismo estatal de 1940 a 1980 (industrialización sustitutiva de importaciones), y neoliberal después de 1982.” (Pradilla Cobo, 2014: 55)

Para comprender la especificidad de México, estudiamos el modelo o patrón de acumulación en el caso de México. A partir de analizar el patrón o modelo de acumulación de capital de sustitución de importaciones y el patrón de acumulación de capital neoliberal. El elemento que caracteriza y define a la ciudad es el proceso de acumulación de capital.

Concentración, centralización, competencia, cambio científico-tecnológico e innovación, son partes fundamentales de la llamada acumulación de capital. (Marx, 1987:517)

La acumulación de capital tiene lugar en el proceso de producción y reproducción capitalista. La acumulación capitalista depende de las relaciones sociales de producción y de las fuerzas productivas del trabajo y de la magnitud de capital, capital constante (maquinaria, equipo, etc.) y capital variable (fuerza de trabajo).

La acumulación de capital corresponde a un crecimiento la composición orgánica y técnica del capital. Y además se desarrolla un proceso de concentración y centralización.

Ese espacio de concentración es la ciudad donde confluyen las fuerzas materiales del trabajo que producen mercancías para el consumo en el mercado.

También centraliza el capital constante: las fábricas, la maquinaria, equipo, edificios e infraestructura productiva.

La ciudad en su forma actual, con sus diferentes formas y articulaciones, conformaciones y emplazamientos, es un producto histórico del capitalismo en su forma universal, y con características particulares en cada caso. Que refleja diferentes tipos de articulación, formas de desenvolvimiento, diferentes escalas de funcionamiento en una lógica de la dialéctica socioespacial: local, urbana, metropolitana, ciudad, regional, nacional, supranacional, etc.

## ¿Qué es un Patrón de acumulación de capital?

La acumulación de capital sería la categoría pertinente para explicar los procesos de producción y reproducción de capital y sus diferentes modalidades, que se reflejan en la conformación y estructuración de los espacios urbanos.

Con esta categoría analizamos la transformación de la plusvalía en capital. El motor del proceso de acumulación de capital es la ganancia y la competencia entre diferentes formas de capital y entre diferentes capitales.

La acumulación de capital tiene lugar en el proceso de reproducción simple y ampliada. La acumulación de capital se da cuando crece la composición orgánica y técnica del capital.

Marx plantea que “la composición de capital depende de la proporción en que se divide el capital en constante o valor de los medios de producción y capital variable o valor de la fuerza de trabajo, suma global de los salarios. Los capitales se dividen siempre en medios de producción y fuerza de trabajo boca; esta composición se determina por la proporción existente entre la masa de medios de producción empleados, de una parte, y la cantidad de trabajo necesaria para su empleo. Llamaremos a la primera composición de valor y a la segunda composición técnica de valor.”<sup>30</sup>

“Con la acumulación de capital se desarrolla el régimen específicamente capitalista de producción, y el régimen específicamente capitalista de producción impulsa la acumulación de capital. Estos dos factores económicos determinan, por la relación compleja del impulso que mutuamente imprimen, ese cambio que se opera en la composición técnica del capital y que hace que el capital variable vaya reduciéndose continuamente a medida que aumenta el capital variable.”<sup>31</sup>

La característica del capital y de su acumulación en la competencia ésta da un fin lucrativo a este proceso, como Max Weber planteaba en la Ética Protestante y el Espíritu del Capitalismo: es el cálculo y la ganancia la lógica que acompaña desde un inicio al capitalismo.”

“A la par de la producción y acumulación capitalistas, y en idénticas proporciones, se desarrollan la concurrencia y el crédito, las dos palancas más poderosas de la centralización de capitales. Pero, aunque la expansión e intensidad relativas del movimiento de centralización dependen también, hasta cierto punto, del nivel ya alcanzado por la riqueza capitalista y de la superioridad del mecanismo económico, los progresos de la centralización no obedecen, al incremento positivo de la magnitud del capital social.”<sup>32</sup>

El proceso de acumulación de capital llega siempre a un punto en que el incremento de la productividad del trabajo social se convierte en la palanca más poderosa de la acumulación.

La noción de **patrón de acumulación de capital** o de patrón de reproducción del capital, es sin duda una alternativa para el análisis económico y su relación con el espacio urbano, pues a partir de dicha categoría es posible relacionar y jerarquizar

---

<sup>30</sup> Marx, Carlos. El Capital. Tomo I. FCE. México, p. 517

<sup>31</sup> Ibid. p. 528

<sup>32</sup> Ibid. p. 530.

una serie de tópicos como espacio, territorio, procesos de trabajo, política territorial, ordenamiento territorial, etcétera que generalmente son tratados de forma apartada y no interrelacionada así como independientes frente al contexto histórico de la lógica de la acumulación de capital.

Se trata de una noción que permite la discusión de los supuestos teóricos y de las interpretaciones generales sobre lo inmediato de la realidad del fenómeno considerado en el contexto histórico en tiempo y espacio. Así, la noción de patrón de acumulación de capital dependerá de la relevancia histórica de la interrelación de lo económico (las formas de acumulación de capital internacional), lo político (las clases o fracciones de clases sociales que conforman la estructura de poder en el país), y lo ideológico (los discursos teórico, intelectual y político dominantes).

Se utiliza la noción de patrón de acumulación de capital propuesta por José Valenzuela (1990), que es adecuada para explicar los procesos de acumulación de capital y su contexto urbano.<sup>33</sup>

Para identificar lo que es un patrón de acumulación de capital se tiene que tomar en cuenta los siguientes elementos:

- a) El tiempo: un criterio de periodización. Un patrón de acumulación no puede ser sino “una modalidad de acumulación capitalista históricamente determinada”, lo cual remite a la consideración de que “estamos en presencia de un criterio de periodización histórica” (Valenzuela, 1990:61)
- b) El espacio: tendencias (o leyes generales) y singularidades (o particularidades). Para Marx las regularidades o leyes que explican a una sociedad bajo el modo de producción capitalista serían leyes. De la vida societal que son históricas y por ello no son inmutables; de acuerdo con estas leyes o tendencias generales de la sociedad constituyen estructuras, es decir, complejas relaciones sociales que imponen a los hombres una conducta social y una forma de reproducción social de su espacio y tiempo.
- c) Las formas dominantes de extracción de plusvalor. De acuerdo con el objeto del capital de incrementar la tasa de explotación, es decir, la relación entre el plusvalor y el factor que lo crea (el capital variable), es posible distinguir cuatro formas fundamentales: a) la prolongación de la jornada de trabajo, b) el incremento de la productividad del trabajo, c) la intensificación del trabajo y d) la compra de fuerza de trabajo por debajo de su valor. Las tres primeras formas se relacionan a la explotación del trabajo, mientras que la cuarta se refiere a la superexplotación del trabajo, la cual se basa en la violación del valor de la fuerza de trabajo. La noción de patrón de acumulación de capital debe dar cuenta de los mecanismos técnicos, relaciones sociales y particularidades de las formas dominantes de extracción de plusvalor.

---

<sup>33</sup> Padilla Páez, Omar Vicente (2006) Patrón de reproducción y espacialidad del capital: El caso de la terciarización y precarización del trabajo En la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Tesis de Maestría en Urbanismo. UNAM. P. 27

- d) Derivado de lo anterior, es indispensable conocer las formas específicas de la acumulación, producción y realización del plusvalor en cada esfera de la economía, es decir, la estructura que la producción, distribución y consumo de mercancías construye para llevar a cabo el ciclo completo del capital. En consecuencia, la comprensión del sistema financiero nacional e internacional, de las finanzas públicas, del mercado mundial capitalista, de la forma Estado, etc.
- e) Las conexiones estructurales y coyunturales entre un país subdesarrollado-dependiente, con respecto a los países desarrollados e imperialistas.
- f) La articulación del capitalismo con otros modos de producción, pues coexisten en regiones como América Latina, bajo una lógica funcional en la reproducción de la sociedad.<sup>34</sup>

“Por lo tanto, un patrón de acumulación de capital es una forma históricamente delimitada de la reproducción social del capitalismo, lo que supone una unidad específica entre formas específicas de acumulación, producción y realización del plusvalor en un espacio determinado, el cual sin abandonar en esencia las tendencias generales del patrón de acumulación internacional de capital, asume, dependiendo la nación, región o ciudad, etc., un conjunto de especificidades de acuerdo con la estructura social (economía, política, ideología), tales como el aparato productivo nacional, la estructura ocupacional, el Estado y los diferentes procesos socio-territoriales que reproducen una determinada cultura. Dando las bases también para conformar la estructura para el desarrollo de la acumulación ampliada del capital a nivel internacional. El patrón de acumulación de capital no solo presenta especificidades, regularidades y límites en cuanto a su lógica en las esferas de la economía, sino también cuanto a la utilización del espacio.”<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> Ibid. Padilla Páez. P. 31-33.

<sup>35</sup> Ibid. p. 33.

## Elementos complementarios sobre el concepto de “Padrón de acumulación.”

Arturo Guillén Romo elabora un trabajo reciente (2021) en el cual desarrolla elementos para explicar el concepto de patrón o régimen de acumulación de capital y aporta líneas importantes para comprender el proceso de acumulación de capital para el caso de México:

“México ha atravesado por tres etapas. La primera fue la del **régimen de acumulación primario exportador (RAPE)**, que entró en crisis en el periodo de entreguerras, coincidiendo con el fin de la dictadura porfirista y el triunfo de la Revolución mexicana. La segunda fue el **régimen de acumulación sustitutivo de importaciones (RASI)**, durante el cual se impulsó una estrategia de industrialización orientada al mercado interno y apoyada en la intervención económica del Estado. Por último, como consecuencia de la crisis de la deuda externa de 1983, México entró en una nueva etapa al adoptar una estrategia neoliberal orientada a las exportaciones manufactureras. Se impuso desde entonces un nuevo **régimen de acumulación dominado por las finanzas (RADF)**, que determina la lógica de la acumulación de capital en su conjunto.”

Es importante recuperar y desarrollar el concepto de régimen de acumulación:

“La **categoría régimen de acumulación** se elaboró a partir de la **teoría estructuralista del desarrollo** y de los elementos que aporta la teoría de la regulación para entender la dinámica del capitalismo en el largo plazo. (p. 7) (...) No existen en el capitalismo leyes económicas universales, validas en todo tiempo y lugar. En cuanto a sistema histórico, el capitalismo se desarrolla y se transforma, lo que obliga a entender las distintas etapas por las que transcurre y a aprehender sus formas concretas de operación en los distintos países. En otras palabras, es necesario periodizar su evolución histórica, así como las formas espaciales en que se desenvuelve.” (p. 9)

El capitalismo concreta diferentes formas espaciales a partir del proceso de acumulación de capital. La relación dialéctica entre las diferentes formas que tiene “lo urbano”, se manifiestan en diferentes tipos de estructura urbana. Guillén Romo continúa:

“Esta tesis utiliza el concepto de régimen de acumulación para identificar las distintas etapas por las que ha atravesado el capitalismo mexicano. Dicho concepto se asimila al concepto de **modelo de desarrollo o patrón de acumulación** utilizado por la teoría estructuralista del desarrollo. Para definir ese concepto es necesario entender que los países subdesarrollados (periferias) y los países desarrollados (centros), aunque capitalistas ambos, tienen estructuras distintas. Entre uno y otro polo de la economía mundial, entre centros y periferias, no solo existen distintos niveles de desarrollo de las fuerzas productivas, sino, fundamentalmente, diferencias cualitativas, lo que convierte al subdesarrollo en una especificidad histórica. Su especificidad está definida por la **heterogeneidad interna** de sus relaciones de producción y por su relación con las economías centrales dominantes.” (p. 9)

No se trata de utilizar indistintamente los conceptos de régimen de acumulación, patrón de acumulación o modelo de desarrollo, se trata de explicar el papel que juegan los procesos de acumulación en lo urbano, en la determinación de la forma urbana, en la determinación de la forma “ciudad”, en su especificidad histórica. Guillén Romo menciona que:

“El análisis de las peculiaridades estructurales de los sistemas productivos no puede detenerse allí, pues como apunta Pinto (1983, pág. 598) “dentro de esos cuadros de ‘sistemas-estructuras’, la experiencia histórica ha mostrado que caben variantes muy disímiles”. Cuando se dice que América Latina ha pasado a lo largo de su historia por los modelos o patrones primario-exportador (1820-1930), sustitutivo de importaciones (1930-1982) o neoliberal (1983 a la fecha), se alude a una modalidad histórica de la acumulación de capital. En otras palabras, se refiere a su temporalidad, es decir, a una fase del desarrollo de las sociedades subdesarrolladas latinoamericanas.” (p. 9)

“El régimen de acumulación es la modalidad histórica de la acumulación de capital. Cada régimen de acumulación involucra: i) un sector o actividad que actúa como eje del proceso de acumulación de capital; ii) una inserción específica de cada país en la división internacional del trabajo, lo que determina, en gran medida, la configuración de su sistema productivo, y iii) las modalidades específicas de su estructura social y del bloque en el poder (alianza de clases y segmentos de clases) que domina y ejerce el poder político (Valenzuela, 1990). Una vez definido el patrón o régimen de acumulación, se puede abordar el estilo de desarrollo que, de acuerdo con Graciarena” (1998):

*“tendría que explicar de qué manera una sociedad concreta se moviliza y usa sus recursos no solo para el crecimiento económico sino también para el logro de otros objetivos que son valores permanentes de la condición humana (derechos humanos, desarrollo de la personalidad, espíritu creativo, justicia y equidad sociales, bienestar individual y familiar, conservación del medio ambiente... es la modalidad concreta y dinámica adoptada por un sistema social en un ámbito definido y en un momento histórico determinado” (pág. 678).*

Los elementos que caracterizan al patrón o régimen de acumulación dan la dimensión del tipo de sociedad y del tipo o enfoque de desarrollo que prevalece socialmente. El “estilo de desarrollo” permite observar las prioridades que establece el proyecto económico y político de desarrollo que establece cada país. Pueden existir diferentes estrategias para alcanzar el anhelado desarrollo económico, con sus políticas y resultados particulares. Al respecto Guillén Romo menciona que:

“El estilo de desarrollo se identifica con el concepto de estrategia del desarrollo, es decir, el conjunto de políticas aplicadas en un país en un momento dado. Su relación con el concepto de estrategia remite inmediatamente al de los agentes del desarrollo, es decir, a los actores sociales: las personas, grupos e instituciones que impulsan dicha estrategia. Así, de acuerdo con Graciarena (1998), “un estilo es una especie de integración de las estrategias de desarrollo con los factores de poder que hacen posible su realización en un sistema

económico y social históricamente determinado y orientado hacia ciertos objetivos” (págs. 678-679).

“El desarrollo involucra procesos económico-sociales-políticos y culturales que implican resistencias y obstáculos. Para superarlos se requiere construir nuevas hegemonías, nuevos bloques de poder capaces de imponer su estrategia e intereses. En palabras de Graciarena” (1998, pág. 678):

El estilo, las estrategias y los enfoques de desarrollo también ponen en perspectiva las estrategias de desarrollo urbano y la existencia o no, de cierta planeación para el desarrollo urbano:

*“Un estilo concreto, real, es siempre una alternativa entre varias históricamente posibles y potencialmente viables. La selección y aplicación de una de esas alternativas posibles es un acto político: la decisión de una voluntad política formada por una coalición hegemónica de grupos que representan fuerzas sociales con suficientes recursos de poder para imponerla sobre las otras opciones. En suma, el estilo no es un producto del azar ni tampoco de la ‘lógica de la historia’ ni de ‘condicionamientos estructurales’ que operan ciega e inexorablemente. No lo es porque tiene sangre y carne (individuos y grupos), así como una voluntad social y política que actúa en cierta dimensión histórica y se orienta por ideologías... Lo que hace viable (un estilo) es la emergencia de una clase o coalición hegemónica, el agente de desarrollo en turno, quien tendrá que enfrentar e imponerse a otros grupos con intereses antagónicos y superar contradicciones reales que se opondrán a la armonización y realización de su proyecto social”.*

En varios sentidos las estrategias, las políticas y los enfoques seguirían siendo del tipo de una política liberal, que mantiene la importancia de la acumulación, del negocio inmobiliaria y de la tasa de ganancia necesaria para impulsar la acumulación en sí misma. Y no podemos dejar de observar esta realidad. Observamos los procesos de acumulación de capital y la dinámica que se da en “lo urbano”, dentro del sistema capitalista. Para Guillén Romo desde su perspectiva teórica:

“La categoría régimen de acumulación, entendida como la modalidad histórica de la acumulación de capital, puede enriquecerse con los aportes de la teoría de la regulación. El análisis teórico de la regulación fue desarrollado en la década de 1970 por diversos autores, entre los que destacan Aglietta (1973), Boyer (1983) y De Bernis (1988), a partir de una lectura de la gran crisis de finales de la década de 1960. Si bien existen diferencias teóricas importantes entre ellos, avanzaron en la conceptualización de la regulación como una noción fundamental para entender la dinámica de largo plazo del sistema capitalista, así como los períodos de grandes crisis que expresan la ruptura de la estabilidad estructural de la acumulación capitalista.” (p. 10)

“Para Aglietta (1973), la teoría de la regulación es “el estudio de la transformación de las relaciones sociales que da lugar a nuevas formas económicas y no económicas simultáneamente; dichas formas están organizadas en estructuras y reproducen una estructura dominante, el modo de producción” (pág. 8). Asimismo, este autor considera que las formas estructurales son relaciones sociales complejas organizadas en instituciones y,



por lo tanto, son una creación social. En ese sentido, los modos de regulación históricamente determinados se podrían definir como el conjunto de procedimientos sociales, estructurales e institucionales utilizados para hacer frente a las contradicciones de la acumulación de capital en cada fase de su desarrollo.” (p. 11)

Es importante mencionar que el Estado y las instituciones que lo conforman dan la base para continuidad o discontinuidad de la política dentro de las formas o modos de regular el régimen de acumulación de capital:

“En otra vertiente, sin desdeñar la importancia de las transformaciones institucionales, De Bernis (1988) enfatiza el papel que juegan las mutaciones en las formas de operación de las leyes económicas fundamentales del modo de producción capitalista en la configuración de los modos de regulación. Para este autor, la regulación debe ser entendida como la articulación eficaz de las dos leyes de la ganancia: la ley de la tendencia descendente de la tasa de ganancia y la ley de la formación de una tasa de ganancia media para cada capitalista. Estas dos leyes se manifiestan a través de un “continuo movimiento de tendencias y contratendencias, que expresan tanto la estructura y las luchas de clases del capitalismo como la estructura de la clase de los capitalistas y las relaciones de fuerzas, luchas y conflicto entre ellos” (pág. 23).

“Así, cada modo de regulación históricamente establecido ha permitido al capitalismo resolver temporalmente las contradicciones que son inherentes a su desarrollo mediante nuevos modos de regulación, con lo que se alcanzan procesos durables y estables de crecimiento económico. Los modos de regulación están sustentados en un régimen de acumulación específico, lo que Boyer (1976) entiende como “un conjunto de regularidades que garantizan una progresión general y relativamente coherente de la acumulación de capital, es decir, que permiten reducir o distribuir en el tiempo las distorsiones y desequilibrios que surgen permanentemente del propio proceso” (pág. 46). En su análisis de la crisis de finales de la década de 1960, Boyer (1976) y los regulacionistas definieron el régimen de acumulación que emergía de la posguerra como un régimen de acumulación fordista que se diferenciaba del régimen taylorista del período anterior a la Gran Depresión de los años treinta.”

“El taylorismo había conseguido revolucionar los procesos de trabajo al introducir nuevos métodos de producción y organizacionales, lo que había permitido elevar la productividad social del trabajo, pero sin un correspondiente soporte en los salarios de los trabajadores, que se rezagaban respecto a los aumentos de la productividad. En cambio, si bien representaba una continuación del taylorismo en la producción, el fordismo era un taylorismo con consumo de masas. En palabras de Boyer (1976), el régimen de acumulación fordista “fundamentalmente se define por una articulación original entre un cierto tipo de proceso de trabajo (generalización y extensión, a través del fordismo de los principios del taylorismo) y una revolución en las condiciones de reproducción de la fuerza de trabajo, tomando el capitalismo a su cargo, gracias a la extensión del consumo de masas, una fracción creciente de los gastos obreros (pág. 78)”. De allí se desprende que cada régimen de acumulación involucra una determinada configuración y articulación del modo de producción y del modo de consumo.” (p. 11)

“El régimen de acumulación fordista llegó a su límite con la gran crisis de finales de la década de 1960. El ascenso del neoliberalismo configuró el uso de la expresión “régimen de acumulación dominado por las finanzas” (RADF) de Chesnais (2003), que implica la “formación de configuraciones sistémicas nuevas y vínculos macroeconómicos y macrosociales inéditos, en cuyo centro se sitúan los mercados financieros y el nuevo accionariado” (pág. 2). Esta categoría es empleada en este texto para estudiar la economía mexicana durante el período neoliberal. Finalmente, las categorías aportadas por la teoría de la regulación para analizar las realidades latinoamericanas es una herramienta útil, siempre y cuando se entienda que, como comprendían muy bien los pensadores estructuralistas de la CEPAL, nuestra formación social es una formación subdesarrollada y que el subdesarrollo no solamente es una condición de atraso, sino una forma específica de funcionamiento del capitalismo en su expansión mundial. Hoy como siempre, hay que recordar lo que aconsejaban Prebisch y Furtado: es necesario pensar nuestros problemas con nuestras propias cabezas.” (p. 12)

Nos encontramos con una categoría verdaderamente útil para explicar la relación entre los procesos de acumulación de capital y “lo urbano”, esto entendido, con sus especificidades estructurales e histórica.

Explicar los procesos de acumulación de capital, las dinámicas y los procesos urbanos en la ciudad nos pone en perspectiva para profundizar en la dimensión espacial de nuestro objeto de estudio, la centralidad urbana y el papel del centro histórico, en particular el caso de estudio al que nos avocamos, los corredores urbanos de articulación económico-cultural ubicados en esta y que son nuestro caso de estudio, lo que abordaremos en los siguientes capítulos. Previamente, continuaremos elaborando elementos para la construcción teórica, empírica y metodológica que nos permita comprender y poner en perspectiva el urbanismo neoliberal, las políticas de rescate y recuperación y los corredores urbanos, en la escala local que estamos analizando.

---

“En México este régimen de acumulación se ha caracterizado, entre otros elementos, por la alta concentración de la propiedad, la riqueza y el ingreso; la fuerte tendencia a la financierización; la inserción creciente y, en muchos sentidos, desventajosa en la economía internacional y los procesos de globalización; la gran heterogeneidad estructural del sistema productivo; la acentuada tendencia a la primarización, al extractivismo y a una baja diversificación productiva; la fuerte prevalencia del capital sobre el trabajo y el deterioro de la distribución funcional del ingreso; el alto poder de mercado de las empresas y la propensión a la oligopolización; la acentuación de prácticas rentistas y concentradoras del ingreso; la alta imbricación entre el poder político y el poder económico; la fiscalidad débil, insuficiente y con muchos componentes regresivos; las regulaciones ambientales laxas; la existencia de una matriz energética altamente fosilizada, así como regímenes de bienestar y sistemas de protección social insuficientes, fragmentados, jerarquizados y con tendencia a la mercantilización y el residualismo.” (p. 7)

## **Los ciclos económicos en la economía capitalista determinan los ciclos de producción y reproducción de “lo urbano”, la ciudad y su forma.**

El movimiento de producción capitalista se desenvuelve a través de fases o ciclos que guardan entre si una relación de sucesión: recesión, contracción, crisis, depresión, estancamiento, reanimación, expansión y auge. (Marx, 1987:376)

Los procesos fundamentales característicos de cada una de las fases del ciclo económico contribuyen a crear las condiciones que permiten pasar a la siguiente fase.

El movimiento cíclico de la producción capitalista está relacionada a la reproducción de capital fijo. (fábricas, maquinaria, equipo, edificios)

La crisis es el punto de partida para el nuevo ciclo económico, para nuevas inversiones de capital en las diferentes ramas y sectores productivos.

Es el caso de la inversión en la industria de la construcción y del capital inmobiliario.

La crisis se puede presentar en algún sector productivo o en la economía nacional. Pero también se puede presentar como crisis global, a partir del proceso de integración económica internacional de circuitos económicos, financieros o comerciales. Esto a partir de la globalización de la economía mundial.

Las crisis pueden surgir en diferentes sectores de la economía, pero significa la interrupción de la lógica de producción y reproducción de capital en alguno de sus ciclos productivos.

Para la economía política crítica, la crisis económica se manifiesta en la superproducción de mercancías y en el hecho de que se acentúan las dificultades para las ventas. (Realización)

Las empresas cierran. Crece el desempleo. Desciende el nivel de vida de los trabajadores y de la población en general. Disminuye el comercio, hay un desequilibrio en las relaciones monetarias y crediticias, quiebran firmas comerciales, industriales y bancarias.

Existen diferentes tipos de crisis.

Crisis económica.

Crisis comercial.

Crisis financiera.

Crisis industrial.

Crisis energética.

Para la economía mexicana podemos mencionar la crisis de 1982, 1987, 1994, 2001, 2007.

Para la economía mundial podemos mencionar la crisis de 1929, o la crisis de 2007.

Cada una de estas crisis tiene características particulares y específicas.

El fundamento material del ciclo capitalista es la reproducción del capital fijo.

El capital fijo, es la parte del capital productivo que se invierte en la producción de mercancías y que transfiere su valor por partes al nuevo producto en diferentes ciclos productivos. La maquinaria y el equipo se desgastan y transfieren valor en el proceso productivo a las nuevas mercancías, creando lo que Marx llama plusvalía (Marx, 1987:158)

El ciclo del capital pasa por tres fases:

Transformación del capital monetario en productivo.

Transformación del capital productivo en mercantil.

Y transformación del capital mercantil en monetario.

Marx estudia todo el ciclo de producción y reproducción del capital. En sus dos fases, reproducción simple y reproducción ampliada.

Posteriormente estudia la renta de la tierra y sus repercusiones en los salarios, los precios y la ganancia capitalista. La teoría de la distribución.

No desarrolla su análisis en el aspecto urbano. Esencialmente habla de procesos de concentración y centralización de capital, que nos permitirían explicar las grandes aglomeraciones y concentraciones urbanas, pero Marx lo que estudia son los procesos del capitalismo más desarrollado en el siglo XIX, el capitalismo en Inglaterra.

Posteriormente otros autores desarrollan los elementos del análisis de la renta del suelo (agrícola y urbano), para aplicarlo a las ciudades.

Esencialmente existe la discusión en la vertiente de la crítica de la economía política marxista y la discusión de la llamada escuela neoclásica (en sus diferentes y múltiples versiones).

En los siguientes apartados daremos una breve aportación de elementos de estas dos visiones para comprender el fenómeno urbano y diferentes implicaciones sobre los procesos complejos de apropiación, valorización y disputa del espacio urbano.

### **El concepto de renta.**

En este apartado vamos a considerar el concepto de renta para analizar de dónde surge la renta y en particular la renta del suelo urbano. Hay que mencionar que posteriormente se profundiza en el concepto a partir de la discusión diferentes autores. Particularmente de David Ricardo y Marx.

Para David Ricardo la renta:

**“Es siempre la diferencia existente entre el producto obtenido mediante el empleo de dos cantidades iguales de capital y de trabajo.” (David Ricardo. Principios de Economía Política y Tributación).**

Esta es la definición de la escuela clásica sobre la renta. A partir de esta definición diferentes autores desarrollan y profundizan el concepto de renta, primero a partir del análisis de la renta de la tierra y posteriormente de la renta del suelo urbano, específicamente.

**Para Marx el concepto de renta surge de tres partes: tierra, capital y trabajo.**

Marx analiza la propiedad territorial como base para el análisis de la renta de la tierra en la agricultura.

“La propiedad territorial presupone el monopolio de ciertas personas que les da derecho a disponer sobre determinadas porciones del planeta como esferas privativas de su voluntad privada, con exclusión de todos los demás. Partiendo de esto se trata de explotar el valor económico, es decir, de valorizar este monopolio a base de la producción capitalista.” (p. 574)

Sobre el valor hay que mencionar que una mercancía tiene valor, valor de uso y valor de cambio, esto es lo que la determina en el modo de producción capitalista.

Marx plantea la dificultad de tratar la **renta del suelo**:

“Este problema se resuelve más bien con el análisis de la **plusvalía**, fruto de todo capital productivo, cualquiera que sea la esfera en que se invierta. **La dificultad está en demostrar cómo,**

después de que la plusvalía se nivela entre los diversos capitales a base de la ganancia media, a base de conceder a éstos en la plusvalía total engendrada por el capital social en todas las ramas de la producción una participación proporcional correspondiente a sus magnitudes relativas, cómo después de esta nivelación, después de haberse distribuido al parecer toda la plusvalía existente y susceptible de ser distribuida, queda todavía un remanente de plusvalía, el que el capital invertido territorialmente rinde al propietario bajo la forma de renta de suelo, y de dónde proviene este remanente.”<sup>36</sup>

**La plusvalía es trabajo impago o remanente que obtiene el capital del proceso de producción capitalista. En otro momento del proceso esta plusvalía se convierte en ganancia.**

Marx estudia todo el proceso de producción capitalista:

Valor.      Valor de uso   -      Valor de cambio.

La mercancía.

Producción- Distribución   -   Consumo.

Realización   -   Circulación.

En particular esta investigación centra su mirada en **la teoría de la renta y sus diferentes formas.** <sup>37</sup>

Y cómo se relaciona la forma renta con todo el desenvolvimiento del proceso productivo. Inicialmente para el caso de la **renta de la tierra**; pero, posteriormente, en particular, lo relacionamos con la **renta del suelo urbano**. Se trata de los antecedentes del planteamiento teórico y la discusión con los llamados clásico en la economía.

Marx menciona, en la sección séptima, las rentas y sus fuentes que:

**“Capital-ganancia** (beneficio del empresario más interés); **tierra-renta del suelo**; **trabajo-salario**: he aquí la fórmula trinitaria que engloba todos los secretos del proceso social de producción (...) Pero el capital no es una cosa material, sino una determinada relación social de producción, correspondiente a una determinada formación histórica de la sociedad, que toma cuerpo en una cosa material y le infunde un carácter social específico. **El capital no es la suma de los medios de producción materiales y producidos. Es el conjunto de los medios de producción convertidos en capital. Es el conjunto de producción monopolizados por una determinada parte de la sociedad, los productos y condiciones de**

---

<sup>36</sup> Marx menciona que existen diferentes formas de renta del suelo: la renta de trabajo, la renta en productos, la renta en dinero. Esto como parte del proceso de producción capitalista.

<sup>37</sup> Además, Marx menciona, ya en el análisis del proceso de producción capitalista en general. Sección Sexta. Cómo se convierte la ganancia extraordinaria en renta del suelo. Cap. XXXVII. Introducción.

En el Cap. XXXVIII expone las generalidades de la renta diferencial.

Posteriormente expone las diferentes formas de renta:

La primera forma de la renta diferencial (renta diferencial tipo 1. Cap. XXXIX)

La segunda forma de la renta diferencial, (la renta diferencial tipo 2. Cap. XL)

La renta diferencial II.- Primer caso: Precio de producción constante. Cap. XLI.

La renta diferencial II.- Segundo caso: Precio de producción decreciente. Cap. XLII.

La renta diferencial II.- Tercer caso: Precio de producción creciente. Resultados. Cap. XLIII.

Renta diferencial también en la tierra peor de cultivo. Cap. XLIV

La renta absoluta. Cap. XLV.

**ejercicio de la fuerza de trabajo sustantivados frente a la fuerza de trabajo vivo y a la que este antagonismo personifica como capital.”<sup>38</sup>**

Todo este cuerpo teórico para poder analizar, comprender y explicar los diferentes movimientos del proceso productivo y la concreción en diferentes formas de renta.

**La renta, entonces, es un ingreso percibido regularmente por el capital, la tierra o el trabajo. (los factores productivos)**

**Se trataría de un nuevo valor que surge como parte del valor del producto social global.**

**La renta se genera como parte del trabajo productivo.**

**La renta surge entonces:**

**Tierra.           → Renta del suelo.           → Propietario de la tierra.**

**Trabajo.        → Salario.                       → Trabajador. (asalariado)**

**Capital.        → Ganancia.                   → Empresario, Capitalista.**

Tenemos entonces nuestra definición de renta.

En apartados siguientes avanzaremos en las definiciones de renta en el ámbito del suelo urbano, a partir de la lectura del autor colombiano Samuel Jaramillo. (1994)

Este autor desarrolla una serie de elementos que le permiten encontrar una serie de “nuevos tipos de rentas” en el ámbito urbano.

Además de que analizaremos la relación de las rentas del suelo urbano y la localización, y estos aspectos específicamente aplicados al centro histórico de la ciudad de México y a los corredores urbanos estudiados.

También abordaremos la relación entre los diferentes elementos de este marco teórico analítico, conceptual, es decir, la relación entre precios, las rentas del suelo y la localización.

Las políticas urbanas de rescate y recuperación y la dinámica que se desarrolla en nuestra área de análisis espacial.

---

<sup>38</sup> Marx, Carlos. El Capital. Tomo III. Sección séptima. Las rentas y sus fuentes. Cap. XLVIII. La formula trinitaria. p. 754. FCE. México.

## **El suelo urbano, el capital inmobiliario y la industria de la construcción.**

El suelo urbano es una mercancía. (Topalov; Lipietz, Lojkine)

Como cualquier mercancía la escases o abundancia aumenta o disminuye su precio en el mercado. (El mercado de suelo urbano).

Para el caso del centro histórico, hablamos de la principal centralidad urbana.

El centro histórico tiene una serie de particularidades jurídicas, arquitectónicas, urbanas, patrimoniales.

El precio del suelo urbano en una centralidad es el más alto.

Desde el planteamiento de la teoría del lugar central de Christaller, el centro tiene los precios más caros para el caso del suelo urbano y este va disminuyendo hacia la periferia, ya que es el principal en la jerarquía y en la influencia hacia las otras zonas de la ciudad. Esto reflejado en todo un sistema de ciudades, lo que llamamos el Sistema Urbano Nacional. También existen subcentros o áreas de influencia secundarios con un peso importante que se puede medir de diferentes formas, con diferentes indicadores:

Población.

Empleos.

Número de establecimientos económicos: comerciales, financieros, de consumo, diversión, entretenimiento; o culturales, sociales, etc.

Estos centros y subcentros están conectados por diferentes vías de comunicación, equipamiento e infraestructura.

Los corredores o ejes de articulación serían vías de comunicación:

Calles, avenidas, carreteras, es decir con diferentes niveles de conectividad e importancia estratégica, que enlazan las diferentes áreas, regiones y ciudades a escala nacional, pero también a escala mundial.

## **El suelo urbano, el capital inmobiliario y la industria de la construcción.**

### **Teoría de la renta del suelo urbano.**

#### **Antecedentes.**

Iniciamos esta parte con el análisis del concepto de renta de la tierra. Originalmente el desarrollo sobre renta de la tierra, se expuso por diferentes escuelas del pensamiento que buscaban el origen de ese excedente que surgía del proceso productivo en la agricultura. La renta de la tierra fue el origen del interés por lo que posteriormente se conceptualizaría como renta de la tierra. Fuere la escuela clásica de la economía política la que inició el estudio de este campo. Diferentes aportes de los llamados fisiócratas, también aportaron elementos para la comprensión del problema de la tierra y de la apropiación de ese excedente que se generaba en el proceso productivo. Vamos a retomar algunos elementos de Samuel Jaramillo, autor colombiano, para exponer, explicar y poner en contexto esta parte del marco teórico que utilizaremos y desarrollaremos en los apartados siguientes. Jaramillo menciona a los autores clásicos, pero posteriormente centra su atención en Marx:

“En la tradición marxista la teoría que trata de explicar la renta del suelo (agrícola) es la Teoría General de la Renta de la Tierra (TGRT), en este apartado Marx desarrolla las tesis principales para explicar la existencia social de la propiedad territorial en el capitalismo.

Para muchos autores la TGRT es el inicio para poder desarrollar un intento de explicación de la propiedad del suelo urbano, **las rentas del suelo urbano** y de los precios del suelo urbano. Marx explicaba la renta de la tierra porque la base del capitalismo era la agricultura y que tenía un mayor peso en el producto total de la producción en ese momento.

Pero la formulación de Marx nos sirve con sus componentes generales, para explicar la propiedad de los terrenos en las ciudades. Marx inicia exponiendo las nociones centrales de la Teoría de la renta de la Tierra, estableciendo la relación entre Renta de la Tierra y Precio del Suelo.” (Jaramillo, 2010: 1)

La exposición sobre la renta la vamos a acompañar con elementos de Jaramillo para hacerla más clara y posteriormente, expondremos la relación que empírica y metodológicamente queremos definir como punto de soporte teórico.

Diversos autores, mencionan y desarrollan a partir de una teoría general de la renta de la tierra la comprensión de esta en el ámbito urbano. Esta es la base para poder explicar posteriormente la renta urbana y sus diferentes formas. Jaramillo menciona que:

“La TGRT explica la existencia social de la propiedad territorial en el capitalismo. Explica la existencia y consolidación de una clase terrateniente agraria y delimita conceptualmente la categoría que distingue a los terratenientes como clase-la Renta de la Tierra-la percepción de un ingreso, de una porción del trabajo social.

La renta es una parte del excedente social y específicamente de la plusvalía, que extrae el capital de los asalariados. Esta explicación dentro del corpus teórico desarrollado por Marx.

Los capitalistas ceden una parte de sus ganancias a los terratenientes. La tierra es un medio de producción que se ubica más allá de la existencia propia del capital.

El poseedor de la tierra tiene también la propiedad jurídica de la tierra y por lo tanto controla una parte de la acumulación que es externa al capital.

Esta participación de los terratenientes en la ganancia es la renta, ubicada en la producción agrícola. Y se expresa en ciertas circunstancias, modalidades y magnitudes.” (Jaramillo, 2010: 3)

La tradición marxista y materialista se basa en la llamada Teoría del Valor-Trabajo. Para Marx el valor surge del trabajo productivo, el trabajo productivo es aquel que crea tanto valores de uso como valores de cambio que se intercambian en el mercado a un cierto precio. La plusvalía o plusvalor se genera del trabajo impago de la producción de valor en el mismo proceso productivo.



El excedente económico surge de la interacción de los factores productivos: tierra, capital y trabajo y también de este proceso económico surge la renta. En determinado momento la renta se capitaliza, es decir, a partir de la práctica del préstamo, del crédito y de una tasa de interés a partir de la que puede fondear, es decir, financiar diferentes actividades productivas:

“Para la tradición teórica que analiza la sociedad capitalista bajo la impronta de la Teoría del Valor-Trabajo, el hecho de que la tierra tenga un precio, se trance en el mercado, es decir, opere como una mercancía, implica una cierta paradoja. (...). Para el terrateniente que es poseedor de un terreno, le permite percibir una renta periódica, esto porque la tierra tiene un precio. Es decir, esta relación se expresa a través del precio. Para Marx, la tierra que en sí misma no tiene valor, adquiere un precio como resultado de la existencia de la renta. Esta relación se da a partir de un mecanismo que denomina la **capitalización de la renta**. (...). En una economía capitalista en la que se ha consolidado la práctica del crédito el propietario de una masa de dinero puede obtener a cambio una suma de dinero del deudor, una porción que se denomina interés.” (Jaramillo: 2010: 6)

Y se expresa:

$$i = \frac{R}{K}$$

Donde:  $i$  = tasa de interés.  
 $R$  = interés.  
 $K$  = capital.

“Esta capitalización de la renta se expresa porque el **terrateniente** que posee una porción de tierra puede recibir periódicamente una **cantidad de valor** que es la que se denomina **renta**. La existencia de una tasa de interés hace que el terrateniente, a partir de la posesión de un lote de terreno porque tiene una parte de capital que le proporciona un interés a partir de la suma que él obtiene como renta. De esta manera surge el precio del suelo.

Lo que se intercambia en los negocios de terrenos, más que la tierra misma, es el derecho a percibir una renta.

Es la actividad económica, la actividad productiva la que genera esa valorización de la tierra en el ámbito rural y que genera a partir de esta capitalización de la renta el precio del suelo.

Ante la existencia de una tasa de interés, el terrateniente asimila la posesión de su lote de terreno a la posesión de un capital que le diera como interés la suma que él percibe como renta. De esta manera emerge el precio del suelo. Así, la tierra, que no es producida por el trabajo social, y que no es una mercancía verdadera, adquiere un precio y se intercambia en el mercado.” (Jaramillo: 2010: 6)

Es este mecanismo el que explica el precio de la tierra. Aquí también encontramos una parte del proceso de acumulación de capital, pero en el ámbito rural, en el campo, en la agricultura.

Por último, sobre este apartado mencionamos el elemento que determina la relación entre renta y precio del suelo. Jaramillo lo expresa así:

No es la magnitud del precio lo que determina la magnitud de la renta, sino justamente lo contrario, la renta lo que determina la magnitud del precio.” (Jaramillo, 2010)

“El precio al cual se intercambian las mercancías, que Marx denomina precio de mercado, en plena competencia, converge hacia el precio de producción.

En el corto plazo el precio de mercado es diferente del precio de producción, el mecanismo de la competencia a través del flujo de capitales diferentes entre ramas a mediano plazo convergería. Si el precio de mercado es mayor que el precio de producción, los capitalistas en esa rama estarían obteniendo ganancias superiores a la media de la rama.

Pero si el precio de mercado es inferior al precio de producción, los capitalistas de esa rama harían ganancias que son inferiores a las que podrían obtener en otras ramas: esto animaría a algunos capitalistas a trasladar su inversión a esas otras ramas buscando una mayor ganancia.

Si utilizamos el ejemplo de un terreno con una caída de agua. Y menciona que los capitalistas que operan terrenos pueden producir los mismos bienes que sus competidores que utilizan terrenos normales, sin incurrir en el gasto de alquilar maquinaria (de vapor en ese momento).”<sup>39</sup>

Podemos mencionar que la renta de la agricultura tiene diferentes modalidades. Marx analiza cómo estas nociones generales toman forma en la agricultura tomando en cuenta las características de esta rama en particular.

Para Jaramillo (2010) existen diferentes tipos de renta, esto a partir de la lectura de Marx en El Capital:

**a. La renta diferencial tipo 1.** En la agricultura hay dos elementos que desempeñan un papel similar a caídas de agua (condición extraordinaria): la fertilidad de la tierra que no es igual en todos los terrenos y lotes.

Y la localización de los terrenos, es decir, las diferentes localizaciones geográficas, que implican distintos costos de transporte, tanto de los insumos al lugar de producción, como de los productos al lugar de mercadeo.

**b. La renta diferencial tipo 2.** Marx establece que además de la fertilidad y de la localización la magnitud de las rentas en los distintos terrenos parece también estar asociada a la cantidad de capital aplicado a la tierra (totalidad de la inversión de los capitalistas, capital variable como capital constante). Y propone la renta diferencial 2 que explicaría una diversa intensidad de capital sobre la tierra.

---

<sup>39</sup> Jaramillo, op. cit.

**c. La renta absoluta.** La renta absoluta es la parte que se apropian los terratenientes gracias al monopolio de la propiedad privada de la tierra. Equivale a la diferencia entre el valor y el precio social de producción del producto agrícola.

A diferencia de la renta diferencial, la renta absoluta se obtiene de todas las tierras, independientemente de la fertilidad del suelo y del lugar de emplazamiento (localización), así como del rendimiento de las inversiones adicionales de capital en un mismo terreno.

**d. Renta de monopolio.** Esta se forma de vender las mercancías a precios superiores a su valor.

Debido a la extraordinaria limitación de las tierras en que puede cultivarse una determinada clase de producto agrícola, resulta posible venderlo a un precio no sólo superior al precio social de producción, sino además a su valor. La renta de monopolio es un ingreso adicional obtenido gracias a que el precio del artículo supera al valor de este al precio de producción.

Explica estas rentas en un esquema.

Modalidad de renta		Fuente
Renta diferencial	Tipo 1	Diferencias en fertilidad y localización
	Tipo 2	Diferencias en intensidad de capital sobre la tierra. Desigual distribución de capital entre los agricultores.
Renta absoluta		Propiedad privada de la tierra. Composición orgánica de la agricultura inferior a la media.
Renta de monopolio	Focalizada	Escasez de cierto tipo de tierras.
	Generalizada	Escasez de las tierras agrícolas en general.

Fuente: (Jaramillo: 2010, 30)

### La tierra urbana.

Jaramillo parte de una serie de elementos a considerar que ponderan el proceso histórico de construcción de las ciudades.

La renta del suelo que aparece en las ciudades sería el caso de la tierra urbana. Hay que identificar **cuáles son los mecanismos del proceso de acumulación** y su papel en la acumulación global, las características técnicas del caso del suelo urbano, los agentes involucrados y los intercambios, operaciones mercantiles y transacciones entre ellos.

Teniendo esos elementos podremos analizar el papel de la propiedad de la tierra urbana y de las rentas que allí se estructuran. **Para esto será necesario comparar los casos rural y urbano.** Para empezar, tenemos que subrayar la especificidad el espacio urbano. La posibilidad de establecer un espacio físico para desarrollar una serie de actividades articuladas espacialmente de una manera determinada, se denomina espacio urbano.

(ciudad, urbe, polis, civitas). Conforme al desenvolvimiento de la cultura humana y del proceso de civilización humano, que diferentes autores datan en el tiempo, 8 mil, 6 mil años. El paso de las agrupaciones nómadas al sedentarismo, el descubrimiento del fuego y de la agricultura, de la domesticación animal, el desarrollo de las técnicas orfebres, cerámicas y de alfarería, es decir, un largo proceso de organización social. El surgimiento de las primeras ciudades, de las Ciudades-Estado, y las guerras, la historia escrita y el surgimiento de las lenguas y las religiones monoteístas y la llamada hipótesis hídrica:

“Las sociedades históricas humanas, se conformaron por una distribución espacial de las actividades, caracterizada, por una concentración elevada, una determinada densidad y un tamaño de las aglomeraciones, y una cierta heterogeneidad de sus componentes, constituyendo núcleos que denominamos ciudad, o más generalmente, unidades urbanas, y que operan como una fuerza productiva en sí misma, en la medida en que amplifica la eficiencia de ciertas actividades productivas y no productivas y hace posible otras. En la sociedad capitalista ciudad se convierte en la pieza esencial de la estructura física de la sociedad y adquiere una serie de rasgos distintivos. La tierra que sirve de soporte físico a esta imbricación estructurada de actividades que denominamos ciudad, es la que consideramos tierra urbana.” (Jaramillo, 2010:94)

La tierra es entonces el soporte material donde se desarrolla el proceso productivo y donde se desarrollan las actividades que realiza el ser humano y es la base para, en el caso urbano, La base material del espacio construido:

“El suelo proporciona entonces el soporte para la creación de algo, el **espacio construido**, que es el que finalmente se consume como receptáculo de las actividades urbanas. El proceso de adecuación de la tierra urbana es en sí mismo una actividad productiva: se trata de la movilización de trabajo, instrumentos y materias primas para manipular el medio y transformarlo, de tal manera que pueda ser utilizado y consumido: en tal sentido el espacio construido, debe ser considerado como un bien, como el producto de ese proceso productivo, y debe diferenciarse del suelo urbano que es su soporte.” (Jaramillo, 2010:94)

Jaramillo parte del análisis de la articulación primaria del suelo urbano en una industria específica para explicar el proceso de valorización del suelo urbano: **la industria de la construcción**:

En la sociedad capitalista todos los procesos productivos tienden a ser organizados en forma capitalista la producción del espacio construido no es excepción.

El capital encuentra en la rama de la construcción un periodo de rotación del capital excepcionalmente prolongado. Esto tiene dos componentes: en **primer** lugar, el proceso de trabajo es particularmente largo. El tiempo que toma iniciar la producción hasta cuando se puede tener el producto terminado (edificio o casa construida), no es menor de seis meses en la construcciones más pequeñas y

sencillas, y se extiende a un año y medio o dos años, por lo menos en edificaciones más complejas.

El periodo de circulación del bien es particularmente extenso. El espacio construido es un bien con un precio particularmente alto y es muy pequeña la cantidad de personas con capacidad de compra al contado. El arrendamiento y la venta a plazos prolongan el tiempo de estadía del bien, en la esfera de la circulación. El arrendamiento, durante toda la vida económica del bien, y de la venta diferida, de acuerdo con el plazo, que usualmente tomados o tres décadas.

El largo periodo de rotación del capital se traduce en una falta de incentivos para que el capital intervenga más ampliamente en la rama de la construcción porque afecta a la tasa de ganancia y exige para el proceso productivo y restringe la escala de operación y además exige para el proceso productivo una acumulación previa de capital más elevada que en procesos productivos alternativos. Un proceso de rotación tan prolongado inmoviliza el capital productivo por un largo periodo.

Desde la perspectiva de la **oferta** se trata de un bien con un precio de mercado elevado. En sí mismo, el espacio construido es una mercancía que condensa una magnitud considerable de valor, cuya objetivación final en el consumo toma además un largo tiempo.

La renta del suelo en sí misma, para esta industria, implica un sobrepeso sobre las condiciones medias de producción y este es un componente que tiene una tendencia ascendente de largo plazo. Las fluctuaciones en las condiciones de producción llevan a los productores a elevar los precios en períodos de expansión para compensar las dificultades en fases recesivas del ciclo económico.

Desde la perspectiva de la **demand**a varias circunstancias dificultan la existencia de compradores suficientes para el espacio construido.

Existen ciertas categorías de bienes, por ejemplo, las **obras públicas**, para los cuales es difícil encontrar consumidores mercantiles individuales. (Jaramillo, 2010:99)

Los distintos usos del espacio construido pueden observarse en los diferentes ámbitos de la actividad productiva ya ubicados en la ciudad:

La aglomeración urbana, en lo que se refiere al proceso de acumulación de capital, ha desempeñado en escala ampliada un papel similar al del taller y la fábrica en escala reducida: la gigantesca concentración de medios productivos y fuerza de trabajo que lleva consigo la ciudad, hacen posible que la cooperación productiva sobrepase el límite de la unidad simple de producción.

Una parte considerable del espacio urbano construido tiene como fin servir de base a esta actividad y se constituye como un elemento necesario de la estructura de la producción capitalista.

Una parte muy importante del espacio urbano construido se destina al proceso de circulación de mercancías: bienes de consumo intermedio, final, comercio al por mayor, comercio de bienes durables, etc.

**Hay tres actividades que constituyen los destinos más importantes del espacio construido en la ciudad: la industria, el comercio y la vivienda.**

Hay otras también con un peso importante como son los procesos de circulación del capital, de reproducción colectiva de la fuerza de trabajo, de gestión tanto estatal como del capital privado y que son también importante en la estructura de rentas; porque su peso específico es muy limitado, porque su dinámica se subordina a alguna otra actividad. (Jaramillo, 2010:107)

Podemos observar que la sobreposición espacial de los usos del espacio construido esta relación con la estructura de la distribución de estos mismos usos.

“En la ciudad capitalista los usos estarían determinados por los precios del suelo. En el fondo se estaría dando una especialización técnica, social, territorial y espacial, que llevaría a las aglomeraciones a estar determinadas de esta forma. La rama de la economía neoclásica ha desarrollado la formalización de esta especialización del espacio construido y la escala de precios del suelo. También se puede pensar que otras de sus determinantes serían de tipo funcional y esto convertiría a los ejes de articulación funcional en la explicación de los usos de suelo. Y esto se refiere a las circunstancias técnicas determinadas, a las actividades urbanas y a los agentes articuladores que integran la sociedad capitalista.” (Jaramillo, 2010:107)

### **Las rentas del suelo urbano.**

Llegamos a un punto nodal para poder tener un marco analítico que permita explicar y relacionar los diferentes procesos y fenómenos en que se desarrolla el proceso de la formación de las rentas en el caso del suelo urbano. Para esto seguimos a nuestro autor, Jaramillo deriva de las categorías marxistas para explicar las rentas de la tierra en el caso de la agricultura, las categorías que le permiten explicar el proceso de formación de rentas en el caso de las ciudades:

En el suelo urbano la articulación de las rentas del suelo urbano es compleja. En relación con el proceso de producción del espacio construido está relacionado con varias actividades urbanas.

**De la renta urbana surgen dos familias de rentas:** las primeras corresponden a las **rentas urbanas primarias**; las segundas surgen de las articulaciones de las **rentas urbanas secundarias** (Jaramillo, 2010:129), pero ¿cuáles son estas?

#### **Las rentas urbanas primarias.**

Existen tres modalidades de rentas urbanas primarias:

1. la renta diferencial tipo 1.
2. la renta diferencial tipo 2.
3. la renta absoluta urbana.

#### **La Renta Primaria Diferencial Tipo 1.**

La RPDT1 tiene las siguientes características:

“Esta modalidad de renta urbana es muy parecida a su contraparte rural, según la exposición de Marx, surge del hecho de que los terrenos individuales, que tienen características entre sí, generan condiciones de acumulación que son diversas para los distintos inversionistas.

En el medio rural, esto se desprende de condiciones heterogéneas para el desarrollo del proceso de producción agrícola.

Suponiendo cuotas de capital uniformes por parte de los capitalistas constructores, para separar la parte de la diversa intensidad de construcción.

En el medio urbano existe una condición de los terrenos que cumpliría para la construcción una función similar a la que desempeña la fertilidad para la agricultura: la denominamos **constructibilidad**.

**La constructibilidad se refiere a una serie de características geomorfológicas de la tierra, como pueden ser la capacidad portante del suelo, la pendiente, su anegabilidad, etc.** Que están desigualmente repartidas entre los distintos lotes, y que implican que para crear un producto con un valor de uso similar se debe de incurrir en costos diferentes. Esto significa que para que los capitalistas puedan obtener un valor de uso homogéneo y que tenga un mismo precio de mercado, deben invertir sumas diferentes en distintos lotes para que obtengan distintas remuneraciones sobre su capital.

**Otra fuente de la RPDT1 en la ciudad es la localización.** Cuando Marx habla de la localización en el caso agrícola lo relaciona con los costos de transporte.

En un contexto urbano, la localización como fuente de rentas diferenciales ligadas a la producción puede cobrar sentido de manera que no tiene que ver con los costos de transporte. La localización diferencial de los terrenos puede significar costos muy distintos en el suministro de estos elementos sin que tenga que ver con costos de transporte: los terrenos más alejados de las redes primarias deben incurrir en gastos más elevados.” (Jaramillo, 2010:121)

## **La Renta Primaria Diferencial Tipo 2.**

Sobre la modalidad de la RPDT2 Jaramillo menciona que:

Para el medio urbano la diversa intensidad de capital aplicado a la tierra, en el contexto urbano se relaciona con los fenómenos técnicos de las ciudades contemporáneas: la **construcción en altura**.

**La construcción en altura** implica costos más elevados que la construcción horizontal.

El espacio construido en altura incurre en costos adicionales que van creciendo a medida que aumenta el número de niveles: la cimentación y la estructura deben ser más sofisticadas; a partir de cierta altura de debe tomar medidas antisísmicas, antideformantes, contra el viento y mecanismo complejos para la regulación del agua potable, etc.

La densidad de construcción está regulada con medidas específicas en ciertas áreas de la ciudad.

Empíricamente parece haber una asociación entre la densidad constructiva y la magnitud de los precios del suelo (Jaramillo, 2010:135)

Una primera posibilidad que se establece es que las diferencias en altura de la construcción a la regulación urbana.

Otra posibilidad puede ser que dependa de la diversa capacidad económica de los constructores.

La razón de la ganancia parece explicar que se construye más alto en las áreas donde los precios del suelo son más altos.

Al parecer existe una relación causal entre los precios del suelo y la altura de construcción. El mercado inmobiliario parece integrar dos elementos, el costo de producción de las técnicas de construcción en diversa altura y los precios del espacio construido que alcanzan magnitudes diferentes en distintos lugares de la ciudad.

**La diferencia entre este precio en cada localización y el precio de producción de este espacio construido genera una sobreganancia que eventualmente se convierte en renta.** (Jaramillo, 2010:137)

La elección entre estos dos elementos conceptos define la decisión económica de los promotores: si el precio de venta no es suficientemente elevado para compensar los costos proporcionalmente mayores de construir en altura, se produce en **baja densidad**. Si, por el contrario, este precio es lo suficientemente alto para absorber este costo mayor, se utiliza la técnica más intensiva. Así, la relación entre costos de producción y precios de venta del espacio construido determina simultáneamente la densidad de construcción utilizada y el precio del suelo. (Jaramillo, 2010:137)

Lo que denominamos RPDT2 sería la renta que efectivamente emerge en el terreno, con la intensidad de capital correspondiente, que se compara con la inversión que hubiera sido igual a la cuota normal de intensidad de capital sobre la tierra. (Jaramillo, 2010:143)

En un determinado precio del espacio construido (o en un determinado rango de este precio) la edificabilidad que genera mercado no solo tiene un mínimo, sino también un máximo. Si se pasa este límite la renta en vez de aumentar, se contrae. A esta edificabilidad que hace máxima la renta generada la llamaremos **edificabilidad económica** y es la que tienden a adoptar los agentes mercantiles.” (Jaramillo, 2010:144)

### **La Renta Absoluta Urbana.**

Para el caso de la llamada renta absoluta urbana:

“La renta absoluta explicaría el nivel de renta mínima de los terrenos y cuya pertinencia es considerable, pues en la medida en que afecta a todos los terrenos de la ciudad (ya que sobre ese mínimo se estructuran todas las otras rentas) contribuye apreciablemente en el nivel general de los precios de la tierra de las ciudades.

Un primer determinante de esta renta absoluta urbana es la competencia de los usos no urbanos de la tierra.



Para el caso de la RAU en todos los terrenos se manifestará ya que constituirá el nivel mínimo a partir del cual se formarán las otras rentas diferenciales.

Lo que Marx planteaba para el caso de la renta absoluta en el caso rural podría ser análogo a la urbana, es decir, que la magnitud de la renta de referencia presiona al alza al precio del espacio construido. (Jaramillo, 2010:150)

La limitación de la cantidad de tierra incorporada a la ciudad restringe la cantidad de inmuebles que se pueden ofrecer en el mercado.

La competencia entre los usuarios de espacio construido, ante esta cantidad restringida de producto, hará subir el precio último. Como los costos de producción no varían, los productores de los inmuebles que están en terrenos urbanos podrán obtener una ganancia extraordinaria, esta ganancia extraordinaria se debe enteramente a estas características excepcionales del terreno que permiten la edificación urbana, ella se convierte en renta.

Esta modalidad de rentas se denomina Renta Absoluta Urbana.

- 1) Porque su mecanismo es virtualmente idéntico al de la renta absoluta en términos generales y consiste en la confrontación de los propietarios territoriales con los inversionistas inmobiliarios y a través de estos últimos con los usuarios finales, lo cual ante una situación de escasez hace elevar el precio, y así una proporción de valor va a parar a manos de los propietarios territoriales;
- 2) Porque su forma de operación se asemeja a la que aparece ante una escasez absoluta de tierra;
- 3) Porque para los terrenos urbanos esta renta funciona como lo hace la renta absoluta para los terrenos rurales: constituye la base mínima sobre la cual se escalonan las demás rentas diferenciales en los lotes particulares.

En este sentido desde la perspectiva de los terrenos urbanos se trata de una renta de monopolio generalizada: constituye el total de la renta en la tierra marginal, pero está presente también en todos los demás terrenos de la ciudad como el componente básico al cual se le superponen otras rentas diferenciales, tanto primarias como secundarias. (Jaramillo, 2010:155)

En la medida que la RAU es compartida por el conjunto de los terrenos urbanos, tiene una particular importancia en la determinación de los precios en las ciudades al fijarlos en el nivel mínimo, y cumple una función destacada en la definición de la porción de trabajo social que se canaliza a través de este mecanismo." (Jaramillo, 2010:156)

Jaramillo deriva del caso de las rentas del análisis marxista la tipología del tipo de rentas que permiten explicarlas para el caso urbano.

Aunque esta extrapolación podría considerarse excesiva, consideramos que permite explicar de manera básica la relaciones que estamos tratando, a decir, la formación de rentas para el caso de las ciudades. Aunque, por supuesto, estas rentas pueden contener a la vez otros tipos de rentas.

Llegamos a un momento clave en la exposición de este marco analítico.

Jaramillo elabora y propone una serie de categorías y conceptos para explicar las llamadas rentas urbanas. Deriva de las categorías más generales categorías específicas de tipos de rentas urbanas.

Vamos a exponer cada una de estas y a retomarlas para explicar los procesos que estudiamos para el caso de la ciudad de México y para el caso del centro histórico de la ciudad de México y para los llamados corredores de articulación económico-cultural que estamos estudiando.

### **Renta diferencial de comercio.**

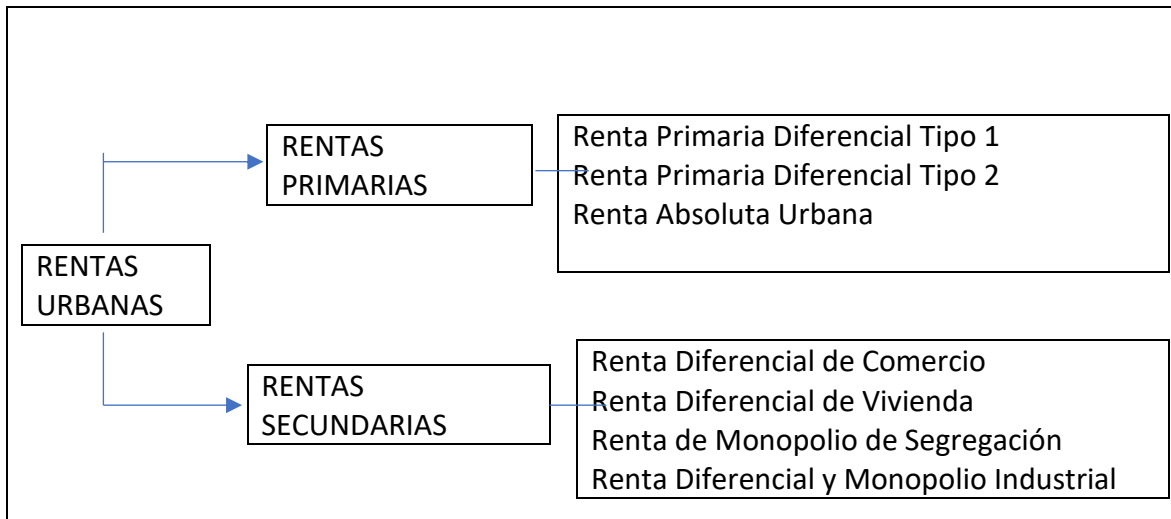
“Los propietarios de aquellos terrenos cuya inserción en la estructura de usos del suelo significa para los comerciantes que allí operan una velocidad de rotación de su capital elevada, controlan en realidad una condición para obtener una ganancia extraordinaria que no es reproducible para el capital individual. Acudiendo a la competencia entre los comerciantes capitalistas, por el propietario territorial podría apropiarse de todo el exceso sobre la ganancia media, pues siempre habrá un concurrente que esté dispuesto a desprenderse de esa proporción adicional de plusvalía atraída, y se contenta con obtener la ganancia media. Nos encontramos frente a un mecanismo típico de la formación de la renta, solo que en este caso no emerge alrededor un proceso productivo, y ciertamente no tiene que ver con el proceso de producción del espacio construido, sino que está ligado a su consumo, en esta ocasión con fines comerciales. A esta modalidad de renta secundaria la denominamos Renta Diferencial Comercio.” (Jaramillo, 2010:159)

### **La renta de Monopolio de Segregación.**

“La vivienda es uno de los usos del espacio construido más importantes desde el punto de vista de la cantidad y la calidad en las ciudades contemporáneas. En la ciudad capitalista la privación del acceso a ciertos lugares de la ciudad a los grupos de menores ingresos (particularmente en términos de vivienda), lugares que son apropiados de manera exclusiva por los grupos más pudientes, es una característica general de la vida social actual.

El consumo de vivienda es parte del gasto encaminado a hacer explícita la diferencia social. Los grupos de mayor poder adquisitivo se reservan para su implementación habitacional ciertos espacios precisos de la ciudad.

El escalonamiento de la segregación socioespacial por el nivel de ingreso establece una división social del espacio urbano, que se regula por el nivel de ingreso de cada sector y clase social. A esta forma de renta se denomina Renta de Monopolio de Segregación.” (Jaramillo, 2010:164)



(Jaramillo, 2010:176)

### La renta diferencial de vivienda.

“Una variante de renta secundaria que surge alrededor de la vivienda es la Renta Diferencial de Vivienda. Los obreros, es decir, la fuerza de trabajo trata de ubicarse lo más cerca posible de su centro de trabajo, esta ubicación se ubica en ciertas áreas de la ciudad. La afluencia en el mercado habitacional de otros obreros demandantes de vivienda se encargará de obligar al obrero que quiere ubicarse en los lugares mejor situados, tendrá que pagar al terrateniente: si se niega uno de sus concurrentes lo remplazará. Es así como surge la renta diferencial de vivienda. La RDV se extrae al obrero en virtud de los distintos costos de reproducir la fuerza de trabajo. Además, es una transferencia del costo de reproducción de la fuerza de trabajo, a los propietarios urbanos (ya sea de terrenos de bienes inmuebles).” (Jaramillo, 2010:167)

### La renta diferencial y de monopolio industrial.

“El análisis de la renta que surge de los usos industriales del espacio construido. En la medida que existen en las distintas secciones de la ciudad condiciones diferenciales para la producción industrial, surge una Renta Diferencial de la Industria, la cual tiene un carácter secundario, a pesar de ser parte del proceso de producción, ya que no se trata del espacio construido, sino de su consumo. (sería parte del consumo intermedio).

La actividad industrial tiene un impacto más apreciable sobre los precios del suelo urbano a través de vías indirectas. Las zonas industriales elevan las rentas de los terrenos aledaños, pero no a partir del crecimiento de rentas propiamente industriales, sino a través de la afectación de rentas de otro tipo, sobre todo rentas diferenciales comerciales. Se puede decir que el impacto a los núcleos industriales

(zonas industriales) sobre las zonas de vivienda urbana de los alrededores, es decir, la renta afectada es la Renta Diferencial de Vivienda.” (Jaramillo, 2010:176)

Consideramos estas líneas anteriores un aporte importante para explicar la formación de rentas y la tipología de una serie de rentas que explican la dinámica del mercado inmobiliario en la ciudad capitalista, en la ciudad latinoamericana y para comprender diferentes ámbitos tanto en taxonomías desarrolladas como países de capitalismo atrasado. Desde luego, se prestan a la discusión, debate y polémica ya que se está tratando de explicar un fenómeno complejo, dinámico y multifactorial.

Bienvenido el desate.

Pero para nuestro interés, estas categorías nos permiten avanzar en el objetivo de este trabajo de investigación., explicar el papel de las rentas para el caso del suelo urbano ya la vez, observar, diferentes tipos de rentas y sus características esenciales que explican tanto el desenvolvimiento del mercado y del mercado inmobiliario en particular, como la formación de precios y la obtención de la ganancia por parte de los diferentes tipos de capitalistas y/o la formación y existencia de otros tipos de renta a las que llegaremos posteriormente.

Menciona Jaramillo que existen diferentes formas en que las rentas urbanas se pueden relacionar con diferentes formas de capitalización:

“Existen diferentes tipos de rentas y cada una está ligada a un proceso económico y social y la dinámica y resultado de cada una de ellas es diferenciado. (Jaramillo, 176) Para explicar la relación que tiene cada una y las relaciones que surgen en la dinámica económica con respecto al suelo urbano analizamos ahora diferentes efectos que tienen en el desenvolvimiento de estas, con elementos cualitativos y cuantitativos.

Cuando observamos el espacio construido y sus diferentes usos vemos cuales tienen más que preponderancia sobre otros. Por ejemplo, los usos más rentables serían los comerciales. Los usos de los terrenos derivan de pautas colectivas de utilización del espacio de la ciudad, que determinan que unas actividades se desarrollan con ventaja en unos lugares con respecto a otros. El mercado hará que los usos del espacio construido que tienden a aparecer sean precisamente aquellos que en cada lugar arrojen la **renta secundaria más elevada**.

Se puede decir que las rentas secundarias compiten unas con otras y se imponen las que son más altas. La estructura de rentas y el mercado de tierras operan como “regulador” de esta determinación general del esquema de usos de suelo.

La interacción arroja en cada ciudad una jerarquía de usos con rentas máximas superiores a otras. Esta no es una regla absoluta. **En el punto más alto están las actividades terciarias superiores y el comercio de lujo; luego, la vivienda de las clases de mayores ingresos; luego se va descendiendo en la escala de ingresos para el comercio y la vivienda hasta llegar a la actividad industrial que es la que tiene precios más bajos juntamente con la vivienda de los grupos de menores ingresos.**

A esto habría que agregar los terrenos por fuera de los confines de la ciudad, que soportarían rentas rurales, con niveles de precios del suelo inferiores a los urbanos.” (Jaramillo, 2010:177)

Sobre la dinámica de los precios del suelo urbano Jaramillo menciona que:

Uno de los rasgos más visibles y pertinentes en el funcionamiento de los mercados de la tierra urbana es el cambio incesante de sus precios. Lo que se paga por los terrenos cambia con el tiempo y este es un aspecto crucial que contribuye de manera sustancial a definir el papel de la propiedad territorial urbana en el conjunto global de la sociedad capitalista, entre los grupos sociales y sobre la dinámica social. Iniciamos observando las variaciones de los precios de la tierra, ¿cómo se forman los precios de la tierra?

Los movimientos de los precios del suelo urbano tienen una relación con aspectos estructurales o coyunturales del funcionamiento de estos mercados.

Distinguimos tres tipos de cambios en los precios del suelo urbano: **los movimientos estructurales generales<sup>40</sup>, los movimientos coyunturales generales<sup>41</sup> y los movimientos estructurales particulares.** <sup>42</sup> (Jaramillo, 2010:186)

Otro elemento fundamental que explica es la tendencia decreciente de la tasa de ganancia esto visto a partir de la formación de las rentas urbanas y de la dinámica de los precios en el mercado:

---

<sup>40</sup> Un primer tipo de movimientos de los precios del suelo urbano se denominan estructurales generales, porque afectan al conjunto de los terrenos de una ciudad y responden a aspectos estructurales de la operación, tanto de la economía capitalista como del mismo mercado de tierras a largo plazo. Los precios de la gran mayoría de las mercancías normales representan, más bien, una tendencia a la baja, cuya principal explicación es el impacto de la innovación tecnológica que tiene sobre el precio de los bienes, que contrae la cantidad de trabajo que requiere su elaboración, y que reduce su valor individual.

<sup>41</sup> Un primer tipo de movimientos de los precios del suelo urbano se denominan estructurales generales, porque afectan al conjunto de los terrenos de una ciudad y responden a aspectos estructurales de la operación, tanto de la economía capitalista como del mismo mercado de tierras a largo plazo. Los precios de la gran mayoría de las mercancías normales representan, más bien, una tendencia a la baja, cuya principal explicación es el impacto de la innovación tecnológica que tiene sobre el precio de los bienes, que contrae la cantidad de trabajo que requiere su elaboración, y que reduce su valor individual. (Jaramillo, 2010:193)

<sup>42</sup> Existe un tercer tipo de movimientos de los precios de los terrenos urbanos que son muy peculiares de este mercado, son los movimientos estructurales particulares. Se trata de cambios relativamente repentinos, que experimentan los precios de determinados terrenos y que no son resultado de fenómenos coyunturales, sino del despliegue normal y continuo de la estructura urbana. Estos movimientos se relacionan con dos elementos, que podemos considerar dos categorías, y son: los cambios de uso de suelo y la intensidad de la densidad constructiva.

“Un primer elemento determinante de la tendencia hacia el crecimiento de los precios del suelo urbano es la tendencia decreciente de la tasa de ganancia. Este es un mecanismo implícito en el funcionamiento de la economía capitalista y afecta el precio de todos los terrenos, sean urbanos o rurales, ya que modifica la referencia de la formación de este precio.

El movimiento continuo de la acumulación de capital y la fuerte competencia entre los diferentes capitales por aumentar la productividad como medio para obtener la mayor tasa de plusvalía general, conduce a un mayor uso de maquinaria y equipo que automatiza la producción, a reemplazar cada vez más al capital variable por capital constante.

Marx señala que esta tendencia tiene una nítida repercusión en el crecimiento de los precios del suelo. El precio del suelo resulta de equiparar el derecho de apropiación de una renta de determinada magnitud a la posesión de un capital que tenga un rendimiento del tamaño similar a la renta. El elemento de referencia para esta comparación es propiamente la tasa de ganancia: en el momento en que esta se vuelve más pequeña, el precio del suelo sube.” (Jaramillo, 2010:187)

El aumento de la demanda por espacio construido urbano genera un incremento de distintas rentas urbanas, esto explica los movimientos de los precios en el mercado inmobiliario y a su vez el incremento o decremento en la oferta y la demanda de suelo:

“El desarrollo de la acumulación produce una ampliación de la demanda por espacio construido urbano. En primer lugar, el crecimiento de la población global, y el avance de las fuerzas productivas en la agricultura, generan un crecimiento tendencial de la población urbana, la cual requiere espacio construido para su habitación y para sus actividades reproductivas. En segundo lugar, el crecimiento de los ingresos de la población provoca el aumento de la ampliación de la demanda de espacio construido per cápita.

Por lo tanto, la economía multiplica los requerimientos de espacio construido para actividades urbanas ligadas a la acumulación de capital.

En primer lugar, el crecimiento general de la demanda por espacio construido consolida la fuerza de oferentes de tierra urbana.

En segundo lugar, la expansión de la demanda por espacio construido urbano, al presionar el crecimiento físico de la ciudad hace que aumente la magnitud de desplazamientos necesarios para utilizarla lo que hace crecer las rentas diferenciales y en particular la renta diferencial de vivienda.

En tercer lugar, el desarrollo de la acumulación hacer crecer el fondo de consumo de los habitantes de la ciudad, lo cual repercute en dos tipos de renta principalmente. En las rentas comerciales, pues aumenta el volumen de valor que es necesario hacer circular y la incorporación de nuevos terrenos comerciales: en los dos casos, la renta diferencial de comercio aumenta.

Finalmente, una renta que tiende a crecer con ampliación de la demanda por espacio construido urbano es la renta primaria diferencial de tipo 2.” (Jaramillo, 2010:191)

Otro elemento sustancial que explica las oscilaciones de precios y rentas urbanas es el nivel en la actividad constructiva, como ya habíamos mencionado anteriormente, la industria de la construcción es uno de los principales indicadores tanto de la actividad económica como de su nivel de impacto en el PIB a partir de una fase creciente o decreciente de la actividad productiva:

“Tal vez la fuente más importante de variaciones coyunturales o cíclicas de los precios de los terrenos de las ciudades sean las oscilaciones en la actividad constructiva.

La expansión o concentración en la producción de espacio construido implica una ampliación o contracción en la demanda de terrenos urbanos.

La producción de espacio construido es una de las ramas que tiene las oscilaciones más profundas y reiteradas en la economía capitalista, debido a que tiene un largo período de producción que dificulta que los inversionistas reaccionen prontamente a los cambios en las condiciones de acumulación, y también a que la construcción es muy dependiente de otros sectores que le transmiten sus fluctuaciones la edificación precisa de fondos que financien la circulación, es muy sensible a la tasa de interés, se ve fuertemente afectada por la evolución general de la demanda agregada.” (Jaramillo, 2010:194)

Por último, dentro de los elementos explicativos de la dinámica de mercado y en particular del mercado inmobiliario, es la relación con las oscilaciones en el mercado financiero:

“Los precios del suelo urbano están muy influidos por los cambios en el mercado financiero, en particular por los movimientos del mercado de capitales o por el mercado de dinero.

La compra de tierras urbanas y la compra de inmuebles es una opción de colocación de ahorros o de inversión financiera que se relaciona con el uso de alternativas financieras propiamente dichas (acciones, valores, papeles a renta fija, etc.).

c. Las oscilaciones en la tasa de ganancia.

La tasa general de ganancia es el referente con el cual se construye el precio del suelo a través de la capitalización de la renta.

En la medida en que esta magnitud tiene una tendencia secular descendente, los precios del suelo suben tendencialmente. La tasa de ganancia también tiene fluctuaciones y por lo tanto genera oscilaciones de signo contrario en los precios de los terrenos.

Los cambios de corto plazo y las fluctuaciones de mediano plazo de la tasa general de ganancia son las que sirven de medida o indicador para la toma de decisiones de los agentes económicos.” (Jaramillo, 2010:196)

Otros elementos que explican la dinámica de los precios y las rentas urbanas son los cambios en el uso del suelo y la intensidad en la densidad constructiva.

Parece una obviedad, pero ponemos algunos ejemplos, no es lo mismo un tipo de uso de vivienda, que un uso comercial o un uso de servicios. La definición de los tipos de uso de suelo contenida en los diferentes programas de desarrollo urbano tiene una complejidad y una intensidad que permite explicar la valoración del suelo y el aumento o la disminución de las rentas del mismo.

Jaramillo explica así los cambios de uso en el suelo:

El cambio más extendido e importante de movimientos estructurales particulares de los precios del suelo urbano, es el que está asociado con las transformaciones en los usos de la tierra. El desarrollo de la acumulación de capital en la ciudad lleva consigo constantes mutaciones en la división técnica y social del espacio, lo cual se acentúa particularmente cuando se está en presencia del crecimiento físico de la ciudad.

Cada terreno soporta potencialmente varias rentas urbanas, corresponde al uso de la tierra en el que el propietario puede percibir una mayor porción de excedente; por lo tanto, ése será el uso de suelo que efectivamente tienda a desarrollarse en ese lugar. (Jaramillo, 2010:196)

Un segundo determinante de los movimientos estructurales y particulares de los precios del suelo urbano lo constituye el **proceso de densificación de la ciudad**.

Cuando una renta que soporta un terreno sobrepasa un determinado límite y permite mayor densificación, los aumentos en el precio del espacio construido repercuten más concentradamente en aumentos en la renta: si el precio del espacio construido crece a un ritmo uniforme en el tiempo, una vez cruzada esta frontera el ritmo de incremento de la renta se acelera. (Jaramillo, 2010:200)

Los movimientos de los precios del suelo urbano estarán relacionados con la acumulación de capital en general ya que a partir de la elaboración de una política específica se puede determinar hacia donde se dirige y quién se apropia de las plusvalías generadas en el proceso de la producción, así como de las rentas urbanas. Este es un elemento esencial para explicar la dinámica tanto del mercado como de las funciones del Estado en materia urbana, Jaramillo lo menciona de la siguiente manera:

La renta es una parte del fondo general de plusvalía, que se reparte entre el conjunto de los capitales. Los incrementos de los precios de los terrenos urbanos significan una deducción de la tasa general de ganancia que regula la competencia entre los capitalistas.



La elevación de los precios de los terrenos dedicados a la vivienda popular encarece el costo de reproducción de la fuerza de trabajo, en un caso hipotético.

El precio del suelo urbano se asocia con las fluctuaciones de los precios inmobiliarios y afectan el patrimonio de la población.

Los precios del suelo y los agentes económicos en la industria de la construcción están en la disputa por la apropiación de las rentas y de mayores y mejores precios de venta de la mercancía vivienda.

El precio es un regulador de varios elementos, del suelo urbano, de la vivienda urbana, del acceso a la posibilidad de reproducción de la fuerza de trabajo.

Las posibilidades de acceso de la población a una vivienda pueden estar determinados por la legislación al respecto.

Si se atiende a la necesidad de vivienda social, el Estado estría apoyando la solución y la solvencia del trabajador.

Si es más elevado el precio de la mercancía vivienda y los programas de financiamiento se dirigen a dar un mayor margen de ganancia a las inmobiliarias o a los distintos tipos de capital que intervienen en la industria, se puede determinar que ese tipo de Estado o política de Estado, beneficia al capital o al algunos de sus diferentes sectores

Y estos efectos se observan en el proceso de acumulación de capital. (Jaramillo, 2010:201)

Jaramillo menciona, para ir cerrando su análisis e interpretación de los precios y las rentas del suelo que:

En general desde la perspectiva marxista existe una respuesta inequívoca a la pregunta de cuáles son los atributos de la tierra y a la pregunta de cuál es la categoría que expresa la parte de la plusvalía social de la cual se apodera la propiedad territorial urbana, la renta, en este caso la renta del suelo urbano.

Para muchos autores la relación entre renta y precio de los terrenos está satisfactoriamente resuelta en el análisis clásico de Marx sobre la capitalización de la renta.

El precio del suelo no sería otra cosa que una forma de manifestación fenomenológica de la renta, que es la categoría básica, y entre estas dos nociones existirían formas de conversión en los dos sentidos, tanto cualitativa como cuantitativamente.

Pero no hay consenso al respecto, aún en los pensadores de esta corriente. Para Lipietz (1973):

*“Mientras que el proceso de producción del trigo se reproduce de año en año con una regularidad ancestral, la producción de la vivienda dura algunos meses, y no se reproduce sobre el mismo terreno sino decenas de años más tarde. La forma del tributo de la tierra no es pues una renta anual, como en el caso de la agricultura, sino una tasación definitiva, la venta del terreno. La forma precio de suelo no es, pues, a diferencia del suelo agrícola, la capitalización de la forma renta; el precio del suelo es la forma que revela la relación social entre el propietario y el promotor- el trueque del derecho de disposición del suelo contra una*

*parte de la ganancia-, al mismo tiempo que la enmascara bajo la apariencia de la compraventa de un bien económico.” (Lipietz, 1973)*

“Uno de los problemas que genera esta manera de entender la participación de la propiedad territorial en el producto social, es que vuelve muy confusa su definición cuantitativa tanto en el nivel macroeconómico como en el microeconómico. El monto del que se apodera la propiedad territorial de la producción social sea la sumatoria de los precios de la totalidad de los terrenos urbanos. Esto llevaría a un equívoco evidente entre variables *stock* y variables *flujo*, y exageraría la participación de la propiedad territorial: un mismo terreno puede ser objeto de múltiples transacciones en un mismo periodo, y a diferentes precios. Las compras de tierras para ser construidas se realizan con frecuencia mucho antes de la iniciación de la construcción y cuando el propietario de un terreno lo edifica por su cuenta, el acto productivo no es concomitante con una transacción de la tierra.” (Jaramillo, 2010:229)

Algunos autores han redefinido el tributo de la tierra urbana: consistiría en el incremento de los precios del suelo. Así, en esta cadena de transacciones aparece claramente que algunos agentes se **apropian** de la diferencia entre el precio de compra y el precio de venta de los terrenos (Frey, Manzanilla y Palacios, 1980), entre muchos otros.

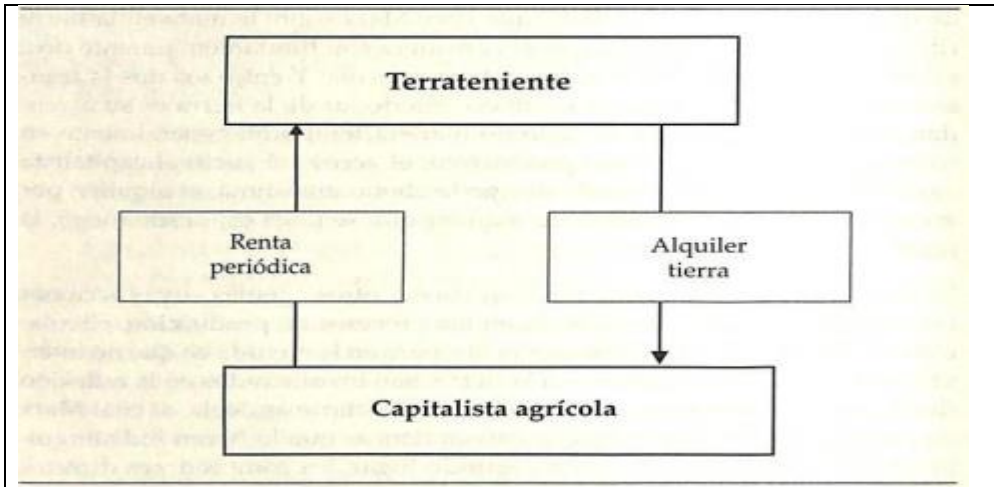
Para Jaramillo, las afirmaciones de Lipietz, no se derivan de la confusión entre variables de stock y de variables de flujo, sino de algo más profundo: de su incapacidad de distinguir entre rentas primarias y rentas secundarias. (Jaramillo, 2010, 230)

Jaramillo propone las categorías **rentas primarias y rentas secundarias**. Pero también propone las categorías **renta Diferencial de Comercio y Renta Diferencial de Vivienda** para resolver estos elementos en la argumentación y explicación del proceso. <sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Retomamos in extenso las aportaciones del profesor Samuel Jaramillo ya que, a nuestro parecer, incorpora diferentes elementos metodológicos, epistemológicos, ontológicos y heurísticos que explican la formación de las rentas en el suelo urbano.

### Esquema básico de agentes en la formación de la renta rural.



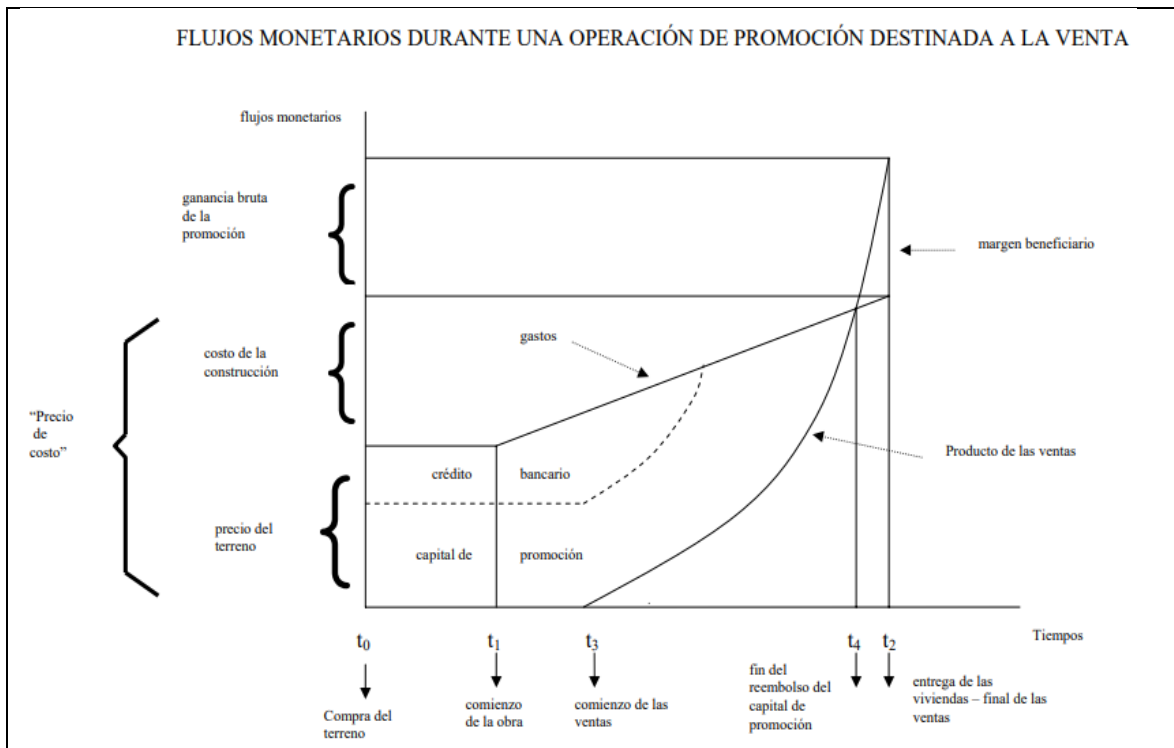
Fuente: (Jaramillo, 2019: 124)

### Esquema básico de agentes en la formación de la renta urbana.



Fuente: (Jaramillo, 2019: 127)

Sobre la formación de rentas, los actores involucrados y la captura de renta, observamos estos esquemas que permiten observar parte de la conformación de las rentas en el caso rural y urbano.



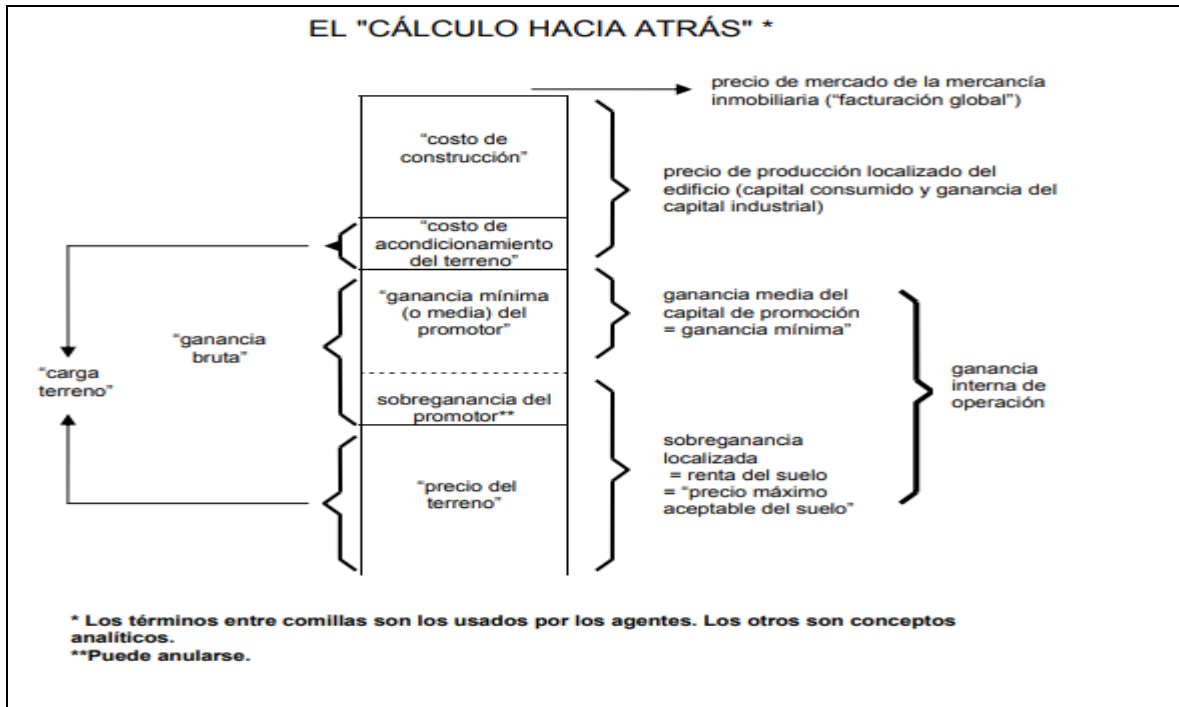
Fuente: (Topalov, 1979: 78)

Topalov propone un esquema de flujos monetarios para analizar la promoción de vivienda destinada a la venta, los actores involucrados y el mecanismo por el cual diferentes actores participan en la formación de la renta urbana y además capturan las rentas en el proceso de producción de la vivienda.

Topalov observa el precio de costo y los flujos hacia donde se dirige la ganancia bruta de promoción, el costo de construcción y el precio del terreno.

La compra del terreno, el inicio de la obra, el inicio de las ventas, el fin del reembolso del capital de promoción, la entrega de las viviendas.

Los gastos llevados a cabo por los diferentes actores, si es el caso la necesidad y uso de crédito, los gastos y el margen beneficiario.



Fuente: (Topalov, 1979: 121)

En este esquema de el calculo hacia atrás Topalov, sigue analizando la formación de las rentas, los actores y el flujo de monetario en una operación urbana.

Topalov ubica la "ganancia bruta" en el costo de acondicionamiento del terreno, la ganancia mínima (o media) del promotor, la sobreganancia del promotor.

Observa el precio de mercado, el precio de producción, la ganancia media del capital de promoción ("ganancia mínima"), y la sobreganancia localizada por la renta del suelo a precio máximo. Y termina su esquema observando la ganancia interna de la operación inmobiliaria.

En este esquema Topalov analiza los flujos monetarios, la formación de rentas y los actores que hipotéticamente se apropian o capturan las rentas urbanas.

El interés de presentar esta formación de rentas urbanas, de manera básica, es por la importancia de observar a los diferentes actores urbanos y la posible captura de ganancias que realizan, en particular en la formación de rentas urbanas.

### **Otras interpretaciones de las formas de renta.**

El profesor J.J. Bustamante plantea otros elementos e interpretaciones sobre los diferentes tipos de rentas de suelo urbano.

#### **RENTAS URBANAS PRIMARIAS.**

##### **Renta Urbana Absoluta RUA**

1.- **RUA I.** Generada por la escasez relativa o no de suelo para construcción. ( $PM = 0 > PT_i$ ). Precios de oferta y de transacciones.

2.- **RUA II.** Generada por la inserción particular (Ubicación) del suelo que va a ser utilizada, dentro de la división técnico-económica y social del espacio. ( $PM = 0 > PVEC$ ). Los PM de  $T_i$  son precios de transacción.

##### **Renta Urbana de Promoción (RUP).**

1.- **RUP I.** Generada por la intermediación entre el propietario de la tierra y la etapa de formalización de la promoción del proyecto. El  $PM = 0 >$  que el  $PT_i$ , el cual sanciona el Precio del servicio inmobiliario (Comisión)

2.- **RUP II.** Generada por la inserción particular de la parte del suelo que va a ser utilizada como soporte de los EC, en la fase de construcción. Se da la formalización de la Gerencia del proyecto. El  $PM = 0 >$  que el PVEC.

#### **RENTAS URBANAS SECUENDARIAS.**

##### **Renta Urbana de Construcción. (RUC)**

1.- **RUC I.** Generada por la ubicación o emplazamiento. Condiciones generales de naturaleza geológica, o físico-morfológicas, o de situación geográfica con respecto al centro de aprovisionamiento, influyen en la formación de los costos del EC y, por lo tanto, de su precio individual de producción. La ganancia sancionada por el PM. ( $PM = 0 > PVEC$ )

2.- **RUC II.** Generada por elevación de las condiciones de productividad debida a sucesivas inversiones de capital. También incide en ello los coeficientes de ocupación o índices de constructibilidad, lo que permite una posible mayor ganancia, de acuerdo con el PM. ( $PM = 0 > PVEC$ )

#### **RENTAS URBANAS TERCARIAS.**

##### **Renta Urbana Financiera (RUF)**

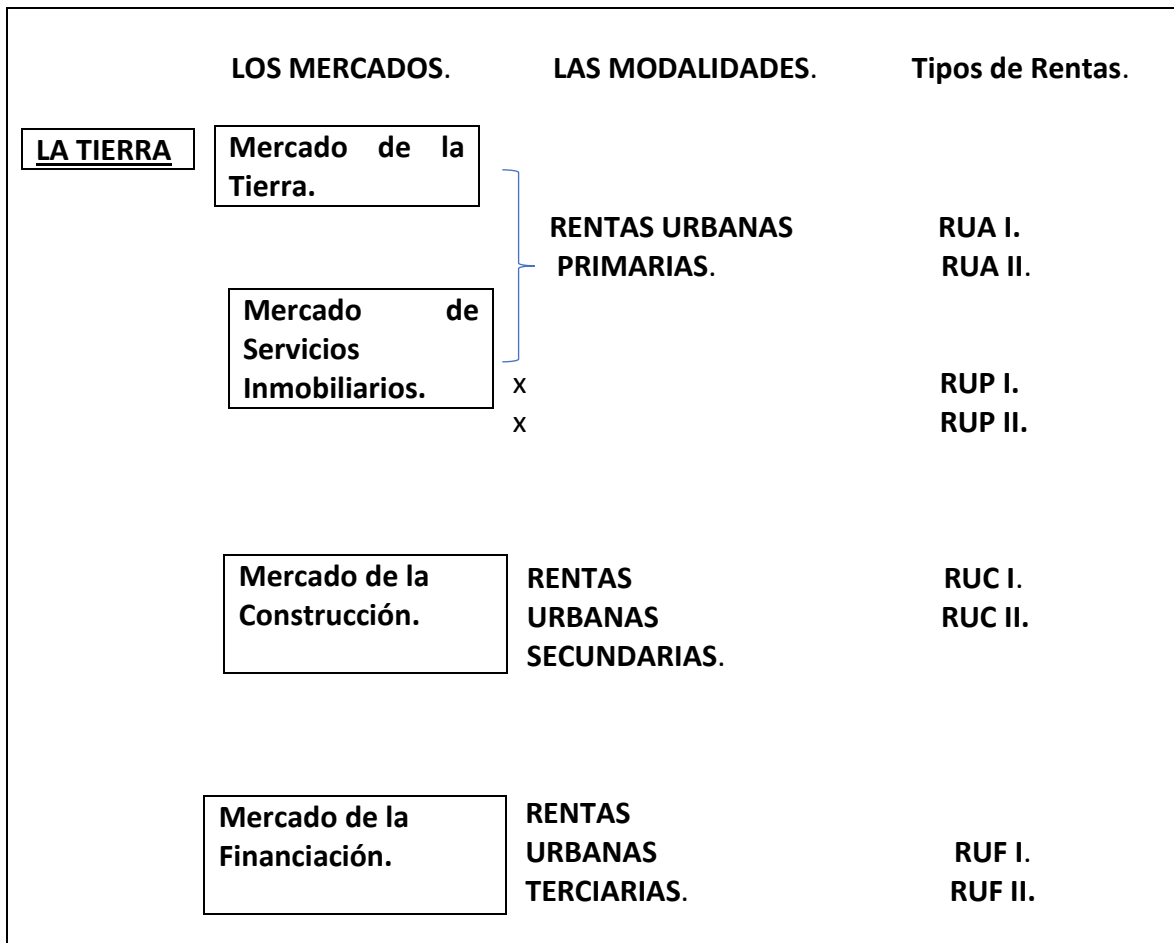
1.- **RUF I.** Renta Urbana Financiera generada por la captura de la ganancia a partir de la financiación de operaciones de construcción de EC. (Ganancia = Intereses)

La ganancia sancionada por el PM. ( $PM = 0 > PVEC$ )

2.- **RUF II.** Renta Urbana Financiera generada por la captura de ganancia a partir de la financiación de la compra de EC por parte de las familias u otro agente económico, como mercancía valor de cambio. (Ganancia = Intereses)<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> Estas definiciones las expuso el Dr. John Jaime Bustamante Arango de la Universidad Pontificia Bolivariana-Colombia, en la Conferencia "Visión clásica y contemporánea de la Teoría de la Renta del Suelo. 26 de octubre de 2020.



Elaboración propia, con base en J.J. Bustamante A. (2020)

J. J. Bustamante aporta las llamadas rentas terciarias, es decir, las llamadas rentas financieras I y II, que son muy importantes para explicar la relación del mercado de suelo urbano, el sector o sistema financiero y la posibilidad de financiar diferentes tipos de proyectos urbanos (crédito).

## **Renta Tecnológica.**

La Renta Tecnológica (RT) es la que surge de poseer la tecnología y los procesos de innovación científico-tecnológicos.

En la actualidad se trataría de los procesos de innovación y aplicación tecnológica de punta. Habitualmente son los países desarrollados los que mantuvieron la hegemonía en el desarrollo científico-tecnológico.

Y en la actualidad lo siguen siendo, pero con una mayor competencia de los países emergentes y las empresas que han surgido ven los últimos 20 años. Nos referimos a las innovaciones en Hardware y software.<sup>45</sup>

Las empresas cuasimonopólicas en esta área son: Microsoft, Apple, Macintosh, Google, Facebook, Twitter.

Generando cuasimonopolios de tecnología.

Con desarrollos de primera, segunda, tercera y cuarta generación. Y en la actualidad la disputa está en la 5G. Pero China y Corea del Sur ya están desarrollando tecnología 6G.

En este sentido también la innovación y los procesos innovadores se aplican al desarrollo urbano con formatos de diseño para la industria de la construcción e innovación en formatos de diseño para la planos, Sistemas de Información Geográfica y localización y nuevos formatos de software tecnológico.

La tierra y la tecnología, estos dos “medios de producción no producidos”, corresponden a la peculiar clase de mercancías que “tienen un precio sin tener ningún valor”, mercancías por las cuales debemos pagar, aunque ellas mismas no sean producto del proceso de trabajo.

“Mientras el precio que tiene el uso de la ventaja comparativa de las tierras excepcionalmente productivas se llama “renta de la tierra”, el precio del uso de una innovación técnica potenciadora de la productividad se llama “ganancia extraordinaria”. Si estos dos precios no fueron considerados usualmente bajo la misma categoría, ello se debe únicamente a que parecen ser de distinto orden: mientras la “renta de la tierra” se mostró siempre a sí misma como una parte necesaria y permanente del precio de la mercancía, la “ganancia extraordinaria” prefirió ocultarse y aparecer sólo como una parte accidental y transitoria de ese precio. Si llamamos “renta de la tierra” al dinero que el terrateniente recibe por el uso de su tierra, podemos llamar también “renta tecnológica” al dinero que el propietario tecnológico recibe por el uso de “su” tecnología.”<sup>46</sup>

La renta tecnológica surgiría a partir del siguiente razonamiento:

La renta tecnológica es la propiedad por los derechos reservados por el uso de tecnología de ciertas marcas. El usuario final debe pagar un precio por el uso de bienes y servicios de lo que serían dichas empresas tecnológicas.

---

<sup>45</sup> Aunque existen innovaciones en diferentes campos de conocimiento científico aplicado: nanotecnología, genómica, biotecnología, nuevos materiales, nano-conductores, etc.

<sup>46</sup> Bolívar Echeverría. “Renta tecnológica y Capitalismo Histórico.” Ponencia presentada en el Fernand Braudel Center de la Universidad de Binghamton, en el Seminario sobre “El capitalismo histórico”, el 4 de diciembre de 1998.



## **Elementos complementarios del marco teórico, histórico, metodológico, conceptual.**

En este primer capítulo presentamos el marco teórico, metodológico y conceptual de esta investigación.

Este primer capítulo establece el marco analítico de la investigación, así como sus alcances y limitaciones.

El objeto de estudio es el centro histórico de la ciudad de México y las políticas urbanas que se han desarrollado en los últimos años, alrededor de una problemática: i) la revitalización y recuperación del centro histórico como espacio urbano, simbólico, económico, político, social y cultural de la Ciudad de México.

Utilizamos tanto el método histórico<sup>47</sup> como el método dialéctico.<sup>48</sup>

El método utilizado es el de la crítica de la economía política, pasaremos del análisis de lo abstracto a la explicación de los fenómenos más concretos. El método tiene como base un fenómeno general, observable en la realidad, para poder explicar fenómenos más particulares, que no se encuentran desligados del fenómeno general.

“Lo concreto es concreto, porque es la síntesis de muchas determinaciones, es decir, unidad de lo diverso. Por eso lo concreto aparece en el pensamiento como proceso de síntesis, como resultado, y como punto de partida, aunque sea el verdadero punto de partida y, por consiguiente, el punto de partida también de la percepción y de la representación.”<sup>49</sup> (Marx, 1996: 49)

La esencia de la conciencia y del conocimiento reside en reflejar la realidad objetiva, en elaborar la imagen subjetiva de ésta. El modo de existir, de ser de la materia en movimiento, el cual existe en diferentes formas. La lógica materialista como método de análisis pone al descubierto las leyes más generales del movimiento de la naturaleza, la sociedad y el pensamiento humano. En síntesis, el método dialéctico.

Parto de dos métodos de construcción de categorías: el deductivo, en el cual de lo general pasamos a lo particular, y el método inductivo: de lo particular pasamos a lo general. Ubicando un tiempo y espacio determinado de un objeto de estudio singular.

---

<sup>47</sup> Marx: “...en la producción social de su vida los hombres establecen determinadas relaciones necesarias e independientes de su voluntad, [relaciones de producción](#) que corresponden a una fase determinada de desarrollo de sus [fuerzas productivas](#) materiales. El conjunto de estas relaciones de producción forma la estructura económica de la sociedad, la base real sobre la que se levanta la superestructura jurídica y política y a la que corresponden determinadas formas de [conciencia social](#). El [modo de producción](#) de la vida material condiciona el proceso de la vida social política y espiritual en general. No es la conciencia del hombre la que determina su ser sino, por el contrario, el ser social es lo que determina su conciencia. Karl Marx, *Prólogo a la Contribución a la crítica de la economía política* (1859)

<sup>48</sup> Las principales categorías del método dialéctico son:

Esencia y fenómeno.

Ley.

Causa y efecto.

Necesidad y casualidad.

Lo histórico y lo lógico.

Contenido y forma.

Posibilidad y realidad.

Lo singular, lo universal y lo particular.

Las leyes de la didáctica son las siguientes:

Ley de la unidad y lucha de contrarios.

Ley de los cambios cuantitativos en cualitativos.

Ley de la negación de la negación.

<sup>49</sup> Introducción a la Crítica de la Economía Política. Siglo XXI Editores.

En resumen, utilizo y desarrollo los siguientes métodos de conocimiento: análisis y síntesis, inducción y deducción, abstracto -concreto-abstracto, e histórico.<sup>50</sup>

El Urbanismo se construyó como una disciplina técnica, para solventar la conformación de la morfología urbana. Posteriormente el Urbanismo se ha convertido en una disciplina con rasgos multi e interdisciplinarios para las diferentes formas de intervención urbana, y con rasgos cada vez más complejos.

Los estudios urbanos se han convertido en una disciplina que integra diferentes campos de conocimiento y enfoque multi e interdisciplinarios.

Se estudia la percepción de la población (habitantes, visitantes, etc.), sobre los cambios generados por las políticas urbanas rescate, recuperación, renovación, rehabilitación, regeneración, revitalización, redensificación.

Estos elementos derivaron en el análisis de los precios y las rentas del suelo urbano para el caso de los corredores ubicados en el centro.

Las políticas urbanas aplicadas durante los últimos veinte años han modificado el valor, los precios y las rentas en el centro histórico de la ciudad de México.

La lógica nos hace ver que han aumentado los precios y las rentas del suelo en el centro histórico como consecuencia de las inversiones que se han localizado en la zona.

Pero ¿cómo se ha dado este proceso? ¿Cuál ha sido la lógica seguida en este proceso? ¿Cuál es la explicación de este proceso?

Estas preguntas hacen hincapié en la cuestión teórica de los precios y las rentas del suelo urbano y de las plusvalías que se generan con los procesos de rescate, recuperación, la renovación y rehabilitación de estas áreas urbanas.

Hay dos vertientes teóricas que analizan estos aspectos, la economía política crítica o crítica de la economía política elaborada por Marx<sup>51</sup> y los estudios que desarrolló la llamada economía neoclásica.<sup>52</sup> Estos elementos aplicados al estudio urbano y que trajeron la conformación de nuevas disciplinas y campos de conocimiento en el área urbana.<sup>53</sup>

Nuestra investigación se circunscribe al análisis del Patrón de acumulación de capital (o modelo de desarrollo), para comprender la dinámica de los precios y las rentas urbanas, en un espacio específico.

---

<sup>50</sup> La discusión y diferenciación entre método y metodología cualitativa y cuantitativa (y mixta), observan al objeto por separado, ya sea con características y cualidades específicas o con variables determinadas. El método materialista dialéctico integra entre otras la “ley de los cambios cuantitativos en cualitativos,” es decir, elementos observables, indicadores o variables que son cuantitativos, que en la construcción del objeto se convierten en cualitativos y en el desarrollo y síntesis y análisis del objeto se convierten en cuantitativos. Se trata de una discusión epistemológica de la construcción del objeto de estudio. Las epistemologías y metodologías positivistas se caracterizan por la rigidez en su concepción de lo cualitativo y lo cuantitativo. Es decir, son análisis estáticos y no dinámicos.

<sup>51</sup> A partir de una lectura de David Ricardo y de los economistas clásicos.

<sup>52</sup> Entre otros autores encontramos a Alfred Marshall, León Walras, el marginalismo, la síntesis neoclásica-keynesiana, monetarismo, y posteriormente las bases del neoliberalismo, bases del pensamiento económico ortodoxo (mainstream)

<sup>53</sup> A partir de estos aspectos han surgido la Economía urbana, la geografía urbana, la economía regional, la economía espacial, y por último los llamados estudios urbanos, en la tradición anglosajona, entre otras. Algunas con un enfoque económico neoclásico, otras con un enfoque crítico marxista heterodoxo, entre otros enfoques.

Este marco no da la posibilidad de comparar dos patrones de acumulación de capital que se desarrollaron en México en dos periodos históricos. El patrón de acumulación de capital de sustitución de importaciones desarrollado en el periodo 1940-1980 y el patrón de acumulación de capital neoliberal, que se ha desarrollado en México de 1980 hasta la actualidad.

Analizamos las fluctuaciones, y los ciclos de los precios y las rentas del suelo urbano a partir de la Teoría de la Renta de la Tierra (TRT) elaborada por Marx en el tomo III del Capital y que tiene su antecedente es la teoría de la renta que desarrolló uno de los autores llamados clásicos desde la ciencia económica, David Ricardo.

Pero ¿qué tiene que ver esto con la política urbana?

La política y la economía están vinculadas en la toma de decisiones sobre diferentes aspectos del suelo urbano.

La política urbana se define a través de un diagnóstico y de las necesidades que el especialista, el político o el gestor definen sobre cierta área urbana.

Esto nos da pie a otra cuestión esencial que se toca en esta investigación, la cuestión de la escala urbana y de la definición de una política urbana.

Esta política puede ser nacional, estatal, regional, metropolitana, municipal, local.<sup>54</sup>

En el periodo reciente se han creado, para el caso del centro histórico de la ciudad de México, nuevas instancias de gestión del espacio urbano.

Han surgido la llamada Autoridad del Centro Histórico (ACH) y la Autoridad del Espacio Público. (AEP)

Estas instancias administrativas se crearon para la gestión de un espacio urbano donde se ubica gran cantidad de elementos del patrimonio urbano, arquitectónico de la ciudad y que además concentra importantes funciones de centralidad urbana.

En resumen, la presente investigación se ubica espacial y temporalmente en el centro histórico de la ciudad de México, analiza las políticas urbanas que se han desarrollado en el periodo reciente, profundiza en las explicaciones de la dinámica socioespacial que ha tenido en lo político, económico, social y cultural de la vida de la ciudad y del país. Y presenta diferentes hallazgos, entre otros:

- i) La desigualdad en el acceso al suelo urbano.
- ii) Las consecuencias de las políticas urbanas neoliberales o urbanismo neoliberal.
- iii) La existencia de “nuevos tipos de rentas urbanas” (la renta de la economía informal). Que tiene múltiples y diferentes consecuencias en el espacio urbano.

---

<sup>54</sup> Para el caso de México éstos son los niveles de gobierno existentes: el federal o nacional, el estatal, el municipal (o las alcaldías para el caso de la Ciudad de México) y el local.

Conclusión: elementos para una teoría de las rentas del suelo urbano. \*

A lo largo del trabajo anterior nos hemos encontrado empíricamente con los principales problemas de la renta. Esto es lo que ahora nos permitirá proponer elementos de reflexión más teóricos. **Las rentas del suelo son ganancias extraordinarias localizadas, producidas por un proceso de valorización del capital, donde una parte de las condiciones para esta [valorización] no se pueden reproducir y son monopolizables. En el sistema desarrollado de producción capitalista de las mercancías inmobiliarias (el sistema de la promoción), éstas adoptan dos formas concretas, a saber, la ganancia extraordinaria de promoción, por una parte, y el precio del suelo por otra.** Este último puede ser analizado entonces como una forma transformada de la ganancia capitalista, transformación exigida por la existencia de una propiedad del suelo que rechaza al capital, que tiene la posibilidad efectiva de prohibirle el acceso a sus condiciones externas de valorización. ¿Pero en qué consisten estas ganancias extraordinarias? Pueden tener varias bases distintas, varios procesos de formación, y por ende, una evolución histórica diferente. Solamente esbozaré aquí una definición de las tres grandes categorías de ganancias extraordinarias localizadas, que pueden ser transformadas en las tres categorías de renta del suelo que distingue Marx: **la renta absoluta, la renta diferencial y la renta de monopolio.** Ciertas condiciones de la producción de mercancías inmobiliarias, así como del uso de los inmuebles para la producción de ganancia, son estrictamente no reproducibles por un capital particular. Cuando la actividad capitalista de que se trata comprende una tasa de ganancia interna de ramo superior a la tasa de ganancia media, esta ganancia extraordinaria de ramo puede transformarse en renta absoluta.

- Topalov, Christian. La Urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis.

## **Sector informal, economía informal, renta de comercio informal.**

Un último elemento a considerar en la construcción del objeto de estudio es la llamada economía informal. Este es un concepto polémico que genera diferentes problemas ya que es difícil medirlo, por lo que se pueden hacer diferentes aproximaciones a partir de mediciones o estimaciones sobre el fenómeno de la informalidad.<sup>55</sup>

El Banco mundial considera la informalidad como una manifestación de las relaciones entre los agentes económicos y el Estado, dado que este juega un papel importante en mitigar las fallas del mercado; de igual modo lo identifica como un “fenómeno multidimensional ya que los agentes interactúan con el Estado en algunas dimensiones y no en otras, con lo cual se crea una gran área gris entre los extremos de cumplimiento total y de no cumplimiento de las leyes” (Banco Mundial, 2007. Citado en Ramos Soto, Ana Luz, 2015)

Sobre el concepto de sector informal tenemos la siguiente definición:

El sector informal puede describirse en términos generales como un conjunto de unidades dedicadas a la producción de bienes o la prestación de servicios con la finalidad primordial de crear empleos y generar ingresos para las personas que participan en esa actividad. Estas unidades funcionan típicamente en pequeña escala, con una organización rudimentaria, en la que hay muy poca o ninguna distinción entre el trabajo y el capital como factores de producción. Las relaciones de empleo –en los casos en que existan– se basan más bien en el empleo ocasional, el parentesco o las relaciones personales y sociales, y no en acuerdos contractuales que supongan garantías formales (OIT, 2013).<sup>56</sup>

Sobre el concepto de economía informal:

En la Conferencia Internacional del Trabajo (CIT) se utilizó el término economía informal para referirse a “todas las actividades económicas realizadas por los trabajadores y las unidades económicas que – en la legislación y la práctica – no están cubiertas o que están insuficientemente cubiertas por los sistemas formales” (OIT, 2002b), ahí se puede incluir a las empresas que conforman el sector informal y a los empleados que estas contratan.<sup>57</sup>

Tenemos estos tres conceptos que definen la informalidad como actividades fuera de la economía legal o formal, sin contratos legalmente constituidos y sin las respectivas prestaciones de ley.

Pero la caracterización de la economía y el sector informal tiene elementos más complejos con relación a la economía formal y legalmente constituida. Diferentes autores mencionan esta relación compleja y problemática.

---

<sup>55</sup> INEGI. Medición de la informalidad. Ver: <https://www.inegi.org.mx/temas/pibmed/> Revisado 8 de agosto 2021.

El INEGI mide la economía informal, el sector informal y otras modalidades de informalidad, como conceptos diferenciados.

<sup>56</sup> Ramos Soto, Ana Luz (2015).

<sup>57</sup> Idib. p. 4.

Por ejemplo, Pérez Negrete menciona que:

“El estudio del sector informal en el contexto urbano es de suma importancia para entender las transformaciones urbanas. Para Portes y Sassen (1987:31) este sector podría definirse como la suma total de actividades que producen ganancias e ingresos, lo que excluye de inmediato a aquellas que están contractual y legalmente reguladas. (Pérez Negrete: 38)

Estos autores definen que el **sector informal** es estructuralmente heterogéneo y comprende actividades de subsistencia, producción y comercio a pequeña escala, y subcontratación de empresas y trabajadores domésticos de manera semiclandestina.

La presencia del sector informal en las economías latinoamericanas estuvo relacionada en un principio con la productividad industrial creada principalmente durante la década de la sustitución de importaciones (...). Pero después, el carácter de la informalidad cambió y dejó de ser tan sólo un mecanismo de subsistencia para los pobres y los desempleados, y estableció un mecanismo de intercambio con el sector formal de la economía. De tal suerte que el sector informal, lejos de ser una alternativa de último recurso, ha sido una importante fuente de ingreso para los trabajadores y empleadores, y ha extendido el margen de ganancias de las empresas del sector formal.

Así el sector informal y en particular el terciario, ha estado estrechamente vinculado al sector productivo moderno porque ofrece trabajo intensivo – por lo general sin estar sujeto a regulación alguna -, que al relacionarse con empresas nacionales y transnacionales les ayuda de manera indirecta a reducir costos, por tanto, a maximizar sus ganancias. La mecánica del sector informal responde a necesidades del proceso de acumulación capitalista, pues permite extraer más ganancias para reproducir el sistema (Pérez Negrete: 39). El sector informal no es marginal al sistema, sino que es una parte muy importante en su engranaje.

Por tanto, un aspecto central del proceso de urbanización es que desentraña factores que en apariencia provienen de las dinámicas propiamente internas de las zonas urbanas, y establece vínculos entre el **sistema global de acumulación** y la población, que a simple vista parece ser marginal al mismo sistema. Portes (1985) y Sassen (1991) destacan la importancia del gran contingente poblacional que realiza actividades en apariencia irrelevantes para la economía. El crecimiento del sector informal en los países de América Latina ha probado ser un mecanismo que se reproduce con una lógica propia, de manera independiente a la capacidad del sector formal para absorber fuerza laboral; y una de las principales razones para que esta reproducción se materialice es porque **es funcional al sistema de acumulación.**” (Pérez Negrete: 40)

Con estos elementos podemos mencionar que la llamada renta diferencial de comercio (Jaramillo, 2010) deriva una renta de la que no se había dado cuenta, la **renta diferencial de comercio informal**, que tiene una serie de características específicas, que se refleja en el espacio y territorio y que se materializa en la relación de sectores formales dentro de la economía y de sectores, que pensábamos ajenos a la formalidad, que son funcionales y que están integrados al proceso de acumulación de capital de diferentes sectores, subsectores, ramas o subramas, clases o subclases de actividad económica.

## **Actores y sujetos en el espacio urbano y del mercado inmobiliario.**

Existen diferentes actores y sujetos involucrados en el espacio urbano y en el mercado inmobiliario. Los principales son:

- 1) Usuarios de vivienda. En términos generales consumen vivienda de acuerdo con sus necesidades. El valor de uso es determinado desde posiciones individuales o familiares y se orienta a una vivienda en particular en una localización específica. Hay que mencionar para el caso de México y en general a los países de América Latina que se puede tratar de un mercado formal y uno informal.
- 2) Usuarios de edificios no residenciales. Destacando los agentes económicos privados cuyo objetivo generalizado es la búsqueda de valores de uso que proporciona la localización del edificio que ocupan, procuran localizaciones específicas que les permitan hacer más rentables sus actividades.
- 3) Propietario. Ya sea de vivienda, de terrenos, de edificios, de locales comerciales, oficinas, bodegas, etc. Se parte del principio de propiedad privada de los bienes urbanos.
- 4) Arrendadores. Operan con el objetivo de tener valores de uso óptimos, es decir, intercambian dinero por el servicio que provee su propiedad.
- 5) Agentes inmobiliarios. Operan en el mercado para obtener valores de cambio, siendo su papel principal el de intermediarios, obteniendo ganancias en la compra y venta de inmuebles o de cargar costos de operación por sus servicios.
- 6) Constructores-Promotores. Interesados en el valor de uso de otros grupos sólo en la medida que le proporciona así mismo un valor de cambio. Su gran interés es hacer efectivos los valores de uso necesarios para sostener sus utilidades, de ahí que los procesos de suburbanización, redensificación y rehabilitación urbana son sus principales áreas de interés.
- 7) Instituciones financieras. Interesadas en la obtención de valores de cambio a través de financiar a otros para la creación de valores de uso. Su papel es esencial en el mercado pues les proporciona grandes utilidades y seguridad de inversión mientras que proporcionan accesibilidad económica a los consumidores potenciales de inmuebles.
- 8) Instituciones de Gobierno. Su participación surge de la necesidad de crear medios de consumo colectivo, generando valores de uso para la población y apoyando a los agentes del mercado para que extraigan valores de cambio. La generación de valores de uso toma la forma de provisión directa de vivienda y otra de infraestructura y equipamiento, mientras que el apoyo a los agentes inmobiliarios toma la forma de ayuda directa o indirecta a través de reducción de impuestos, subsidios y otras medidas (Harvey en Iracheta, 1988: 137 a 140, citado en López Figueroa Beatriz: 2005: 25)
- 9) Actores formales e informales en el proceso productivo de la construcción y gestión del espacio construido.
- 10) El Estado a través de las políticas urbanas, públicas, económicas y sociales para la conformación de planes nacionales de desarrollo, de políticas urbanas de vivienda, de planeación urbana, de ordenación del territorio, etc.

## Conclusiones.

En este capítulo uno, proponemos una serie de categorías y conceptos que nos permitan observar y analizar los principales elementos del objeto de estudio.

Establecemos “**Lo urbano**” como un proceso histórico en el cual las sociedades humanas concentran y aglomeran diferentes actividades, funciones que le permiten obtener un mejor desenvolvimiento en la relación con la naturaleza, con lo cual obtiene ventajas para sobrevivir en un medio ambiente.

El surgimiento de las ciudades se dio a partir de un largo proceso en el cual el ser humano paso del nomadismo al sedentarismo y estableció las bases para el surgimiento de una cultura y civilización urbana, es decir, establecemos el proceso de “Lo urbano”, como un proceso histórico y material.

Establecemos elementos para el estudio del centro histórico de la ciudad de México, y las políticas urbanas instrumentadas para alcanzar una serie de objetivos específicos para la ciudad. Establecemos elementos teóricos y empíricos para **analizar las políticas urbanas de rescate y recuperación** en dos corredores de articulación económico-cultural, como espacios estructurantes a escala local.

Se establece el concepto de **política urbana** para comprender la definición de una política para mejorar las condiciones de deterioro que había sufrido la centralidad histórica después de haber padecido un proceso de desvalorización.

Utilizamos el concepto de **patrón de acumulación de capital** para establecer que los procesos de urbanización se estructuran a partir del proceso de acumulación de capital que se desenvuelve en las ciudades; esta categoría es compleja ya que integra diferentes variables, indicadores y procesos, que permiten establecer y comprender la lógica de estructuración de los procesos urbanos en diferentes escalas y formas de integración: local, ciudad, metrópoli, región, nacional, internacional.

Establecemos la renta del suelo urbano como uno de los elementos que explican el desenvolvimiento del **mercado de suelo urbano**.

En una buena proporción, este capítulo primero establece también, la formación de la renta del suelo urbano, a partir del estudio y análisis de la renta de la tierra, a partir de un análisis empírico, analizamos las principales rentas que existen en el espacio urbano, tanto las rentas primarias como las rentas secundarias, responden a una serie de factores de localización.

Se establece la relación entre las políticas urbanas y la formación de diferentes tipos de rentas en el ámbito urbano, a través de la instrumentalización de diferentes políticas, planes y programas de desarrollo urbano.

La investigación analiza, en general, las políticas urbanas que se han aplicado para la **renovación, rehabilitación, regeneración, rescate, revitalización y redensificación** de las áreas centrales de la ciudad y en particular el Centro Histórico, ubicándolas en el contexto de un patrón de acumulación de capital específico y los corredores urbanos de articulación económica-cultural, que tienen como finalidad reactivar la actividad económica, atraer turismo, atraer inversiones y mejorar las condiciones de vida, de infraestructura y equipamiento en el centro histórico.



En este marco teórico partimos del análisis del desenvolvimiento del proceso de producción capitalista de la ciudad, las condiciones de producción y reproducción del capital en el ámbito urbano.

Se consideran los ciclos de crecimiento, expansión, prosperidad, estancamiento, recesión y crisis económica y sus efectos en el desenvolvimiento del crecimiento de las ciudades.

Esto como marco para comprender la dinámica de los procesos urbanos y metropolitanos. Particularmente relacionamos los conceptos de **urbanismo neoliberal, política neoliberal y ciudad neoliberal** para caracterizar como se dieron estos procesos en el caso de la Ciudad de México en el periodo de estudio.

Establecemos además una definición de centro histórico, a partir de una lectura de Hardoy, que nos permite relacionar las centralidades urbanas en América Latina, por su origen histórico.

Todo esto para comprender la dinámica que se ha vivido en el centro histórico de la ciudad de México en el periodo de estudio, a partir de la aplicación de una serie de políticas urbanas, planes y programas de desarrollo que se establecieron para rescatar y recuperar el centro histórico del deterioro en el que se encontraba.

# CAPÍTULO 2.

“Una ciudad como Londres, en la que se puede errar horas sin llegar siquiera al principio del fin, sin encontrarse con el menor signo que permita deducir la cercanía del campo llano, es una cosa peculiar. Esta centralización colosal, esta acumulación de dos millones y medio de personas en un solo punto ha centuplicado las fuerzas de esos dos millones y medio de personas; ha elevado a Londres al rango de capital comercial del mundo, ha creado los gigantescos docks, y reunido los millares de barcos que cubren permanentemente el Támesis. No conozco nada más impresionante que el panorama que ofrece el Támesis cuando se asciende desde el mar hacia el London Bridge. Los conjuntos de edificios, los astilleros situados en ambas márgenes, en especial desde Woolwich en adelante, las incontables embarcaciones a lo largo de ambas orillas, que se agrupan cada vez más estrechamente para finalmente sólo dejar libre un estrecho camino en medio del río, camino éste por el que pasan como flechas, uno junto al otro, cien barcos de vapor, todo esto es tan grandioso, tan enorme, que ni siquiera se cobra conciencia y uno se asombra por la magnificencia de Inglaterra antes aún de haber hollado suelo inglés.”

La situación de la clase obrera en Inglaterra.

(Engels, 1842)

## Capítulo II.

### **Economía mexicana y Patrón de Acumulación de capital.**

#### **Análisis comparativo del del Patrón de acumulación de capital de sustitución de importaciones (1940-1980) y el patrón de acumulación neoliberal. (1980-2018)**

En este apartado se hace un análisis comparativo de dos patrones de acumulación de capital, el desenvolvimiento de la lógica urbana del país, de la Ciudad de México y del Centro Histórico, esto para explicar la dinámica urbana, las funciones de centralidad urbana que tenía el “primer cuadro” de la ciudad en ese periodo y los cambios en la morfología urbana. Esto nos permite analizar las diferentes dinámicas que tenía la ciudad.

Uno de los principales elementos metodológicos y epistemológicos de este trabajo es el análisis histórico urbano. La comparación de dos patrones o regímenes de acumulación de capital implica la observación de que las condiciones materiales de existencia de la ciudad y de “lo urbano”, son las bases materiales para conocer y comprender la dinámica y expansión de la ciudad, en este caso de la Ciudad de México.

En el periodo 1940-1980 la economía mundial y el mundo venían de un proceso de expansión económica, posterior a la segunda guerra mundial.

La destrucción que implicó el conflicto armado destruyó gran parte de la infraestructura material existente.

En el caso de la economía mexicana este periodo consistió en la etapa del patrón de acumulación de sustitución de importaciones.

Fue un periodo expansivo y de un muy alto nivel de crecimiento económico en el cual se construyó una buena parte de la infraestructura que sostuvo este llamado “milagro mexicano.”

Comparativamente el periodo 1980-2020, es decir, el periodo del modelo o patrón de acumulación neoliberal, consistió en una etapa de crisis, reestructuración productiva y de bajas tasas y niveles de crecimiento económico.

Se trató de una etapa o ciclo económico depresivo y con bajas tasas de crecimiento económico. Solo algunos sectores despuntaron y la economía vivió un periodo de estancamiento, crisis e inflación que posteriormente se controló, pero que se caracterizó por una reestructuración profunda de la economía mexicana y que significó una reorganización del espacio económico, procesos de deslocalización industrial y de una urbanización difusa y desordenada en el ámbito de la política urbana a nivel nacional.

El análisis comparativo de estos dos patrones de acumulación de capital, nos permite poner en perspectiva las estrategias de crecimiento y de desarrollo urbano y los resultados obtenidos en México como país durante el siglo XX y parte del XXI.

## **Parte 1.**

### **EL PATRÓN DE ACUMULACIÓN DE SUSTITUCIÓN DE IMPORTACIONES.**

#### **Análisis de la Economía mexicana y la estructura urbana nacional.**

##### **1940-1980.**

Durante el periodo 1940-1980 la economía mexicana registró un promedio de crecimiento de 6%.

México iniciaba el periodo de reconstrucción nacional. Había pasado el periodo revolucionario (1910-1940), se había destruido gran parte de la infraestructura del país.

La economía mexicana era una economía en su mayor parte rural.

Se había iniciado un proceso de incipiente industrialización en la etapa porfirista que el periodo revolucionario había truncado.

No existía un poder político fuerte y centralizado. Con la conformación del Partido Nacional Revolucionario (1929), posteriormente Partido de la Revolución Mexicana (PRM) en 1938 y finalmente Partido Revolucionario Institucional (PRI) en 1946, iniciaba la llamada reconstrucción nacional. Se consolidaba la ideología del nacionalismo revolucionario.<sup>58</sup>

Con la expropiación del petróleo por Lázaro Cárdenas se iniciaba el proceso de reconstrucción nacional y se ponían las bases para un proceso de industrialización.

El país tenía una población de 19, 653, 552 habitantes en 1940.

La ciudad de México tenía una población para el mismo año de 1, 757, 530 habitantes.

---

<sup>58</sup> Ver Luis Javier Garrido. El partido de la revolución institucionalizada. La formación del nuevo estado en México. (1928-1945), Siglo XXI Editores.

**POBLACIÓN EN MÉXICO.  
1940-2020.**

AÑO	1895	1900	1910	1920	1930
POBLACIÓN TOTAL	12,632,427	13,607,259	15,160,369	14,334,780	16,552,722

Fuente: Banco de Datos del INEGI, varios años.

AÑO	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2018
POBLACIÓN TOTAL	19,653,552	25,791,017	34,923,129	48,225,238	66,846,833	81,249,645	97,158,290	113,580,528	123,982,528

Fuente: Banco de Datos del INEGI, varios años.

**POBLACIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO.  
1940-2020.**

AÑO	1895	1900	1910	1920	1930
POBLACIÓN TOTAL	474,860	541,516	720,753	906,063	1,229,576

Fuente: Banco de Datos del INEGI, varios años.

AÑO	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2015
POBLACIÓN TOTAL	1,757,530	3,050,442	4,870,876	6,874,165	8,831,079	8,235,744	8,605,239	8,851,080	8,918,653

Fuente: Banco de Datos del INEGI, varios años.

El crecimiento económico se basaba en generar un proceso de industrialización por sustitución de importaciones para no depender del exterior, y para alcanzar un verdadero proceso de desarrollo nacional.

**Patrón de acumulación de capital o Modelo de Desarrollo.**

El patrón de acumulación de capital desarrollado en México está directamente relacionado con la forma urbana, la forma de urbanización, la forma de industrialización y la conformación de la Ciudad de México, la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, la Zona Metropolitana del Valle de México, posteriormente, la Megalópolis de la Ciudad de México y posteriormente la Ciudad Región Centro, como una corona urbana que domina toda una región que vincula varios estados, municipios y alcaldías.

Vamos a empezar haciendo el análisis del patrón de acumulación de capital que aplicó en México en la década de 1940 a 1980 como antecedente histórico urbano para poder explicar posteriormente analizar y exponer el siguiente patrón de acumulación de capital.

**Patrón de acumulación de sustitución de importaciones.**

**1940- 1980.**

Se considera que durante este periodo histórico la economía mexicana alcanzó las mayores tasas de crecimiento económico.

México alcanzó tasas de crecimiento del 6 al 8% del PIB, las mayores durante el siglo XX.

Veamos cuáles fueron las condiciones y características específicas de este periodo histórico. Y también veremos que la forma específica de un patrón de acumulación de capital estuvo directamente relacionada con la forma del desarrollo urbano y del crecimiento de la ciudad. Esto nos sirve para ver las características y las funciones que tenía el centro urbano, que posteriormente se denominó Centro Histórico,

En esta etapa el desarrollo económico la economía mexicana se puede mencionar como una etapa de despegue económico, posterior a la etapa de guerra que significó la revolución mexicana y que provocó la destrucción de la base económica y productiva de la etapa anterior caracterizada como de desarrollo a partir del sector primario, es decir, se trataba de una economía basada la agricultura y en el desarrollo de materias primas, y con una incipiente industrialización. Esta etapa se puede ubicar en el periodo 1920-1940, donde se sientan las bases del periodo de reconstrucción nacional del Estado mexicano.

En la etapa que inicia a partir de 1940 México empezaba un proceso de desarrollo e industrialización acelerado.

Parte con la coyuntura internacional de la segunda guerra mundial que demandó una mayor cantidad de materias primas y por otra parte la expropiación petrolera del régimen cardenista que logró, un cierto desarrollo independiente del control de la industria petrolera por parte de las potencias desarrolladas.

Vemos las tasas de crecimiento de este periodo. En el cuadro 1 vemos las tasas de crecimiento de PIB.

México tenía un crecimiento acelerado como abastecedor de materias primas y el desarrollo de una economía basada en el desarrollo de una industria de bienes ligeros:

Entre 1939 y 1978 la tasa media anual de crecimiento del producto fue de 6% (a precios constantes de 1960).

**Cuadro 1. México. Tasa de variación anual del PIB, 1940-1983**

1940	1.4
1941	9.7
1942	5.6
1943	3.7
1944	8.2
1945	3.1
1946	6.6
1947	3.4
1948	4.1
1949	5.5
1950	9.9
1951	7.7
1952	4.0
1953	0.3
1954	10.0
1955	8.5
1956	6.8
1957	7.6
1958	5.3
1959	3.0
1960	8.1
1961	4.9
1962	4.7
1963	8.0
1964	11.7
1965	6.5
1966	6.9
1967	6.3
1968	8.1
1969	6.3
1970	6.9
1971	4.2
1972	8.4
1973	8.
1974	6.1
1975	5.6
1976	4.2
1977	3.4
1978	8.1
1979	9.2
1980	8.3
1981	7.9
1982	-0.5

Fuente: Banco de México (1940 a 1970) y SPP (1971 a 1982)



La inversión fija bruta en el mismo periodo crece a una tasa anual promedio del 8.9%.

**Cuadro 2.**  
**Tasas de crecimiento de la inversión y del producto, 1939-1978.**  
**(Tasas anuales medias en %)**

<b>Periodo</b>	<b>(A) Inversión fija bruta</b>	<b>(B) PIB</b>	<b>(C) (C)=(A)÷(B)</b>
<b>1939-1949</b>	<b>12.5</b>	<b>5.1</b>	<b>2.45</b>
<b>1949-1959</b>	<b>7.4</b>	<b>6.3</b>	<b>1.17</b>
<b>1959-1969</b>	<b>9.9</b>	<b>7.1</b>	<b>1.39</b>
<b>1969-1978</b>	<b>5.7</b>	<b>5.3</b>	<b>1.08</b>
<b>1939-1978</b>	<b>8.9</b>	<b>6.0</b>	<b>1.48</b>
<b>1949-1978</b>	<b>7.7</b>	<b>6.3</b>	<b>1.22</b>

Fuente: Banco de México.

Durante este periodo hay un crecimiento muy dinámico de la inversión, tanto del sector público como del sector privado.

Lo que significa que hay una muy favorable rentabilidad.

Hay un aumento en la intensidad capitalista (mayor coeficiente de capital) de los procesos productivos. En ese periodo existe un ciclo largo de crecimiento lo que genera desarrollo.

El coeficiente de inversión (cociente entre inversión fija bruta y producto interno bruto) es el siguiente:

1940-1949	12.5%
1950-1959	16.8%
1960-1969	18.3%
1970-1978	21.2%
1981	25.0%

Los ciclos de la economía mexicana en este periodo se pueden caracterizar como expansivos. Se trata de un ciclo en el cual existe una gran inversión por parte del Estado en infraestructura y creación de instituciones de todo tipo: salud, educativas, carreteras, presas, etc.

Cuadro 3.  
El ciclo de la inversión. 1942-1983

Indicadores	Ciclos						Valores medios
	1942-49	1949-53	1953-58	1958-71	1971-77	1977-83	
Año mínimo	1942	1949	1953	1958	1971	1977	
Año máximo	1947	1952	1957	1970	1976	1981	
Duración de ciclo (años)	7	4	5	13	5	6	6.7
Auge:							
Extensión (años)	5	3	4	12	4	4	5.3
Altura (%)	172%	51%	47%	181%	53%	83%	98%
Recesión:							
Extensión (años)	2	1	1	1	1	2	1.3
Profundidad (%)	-14%	-4%	-6%	-4%	-7%	-43%	-13%

Fuente: Banco de México (1942 a 1971) y Secretaría de Programación y Presupuesto (1971 a 1982) \*

“En el periodo se ubican seis ciclos, que en promedio tendrían una duración de aproximadamente siete años, la duración media del auge sería de 5.3 años y la de la fase recesiva de 1.3 años. La altura media del auge sería casi del 100% y su profundidad media sería de 13%. En los años cuarenta y parte de los cincuenta, el ciclo dura 5.3 años y corresponde a una fase recesiva poco profunda. Luego (1958-1971) asistimos a un ciclo y un auge muy largos, que se corresponde con la etapa del denominado “crecimiento estabilizador”. Una tercera etapa parece abrirse con los años setenta. El ciclo y la fase de auge parecen acotarse, pero (y a diferencia de los cuarenta) la fase recesiva se tiende a extender y – lo que parece más sobresaliente – la magnitud o profundidad de la caída se torna notable. Otro elemento por observar es el crecimiento de la industria de la transformación, en la cual se puede observar el tipo de desarrollo que caracterizó a este periodo.” (Valenzuela Feijóo, 1986: 36)

Como podemos observar en el cuadro 4.

“Lo que nos indica si se trató de una producción intensiva o extensiva en capital. Si el producto crece hablamos de reproducción ampliada. Si el crecimiento se explica primordialmente por la mayor ocupación, la reproducción ampliada será extensiva y si se explica primordialmente por la mayor productividad, intensiva.” (Valenzuela Feijóo, 1986: 36)

Se trata entonces de un tipo de desarrollo caracterizado como un desarrollo extensivo en capital. Es decir, a partir de la generación de mayor empleo, uso de capital variable en la composición orgánica de capital.

Sólo en el periodo 1970-1975 el crecimiento de la industria de la transformación tuvo un desempeño caracterizado por el aumento pronunciado de la productividad.

Cuadro 4.  
México.  
Industria de la Transformación. 1950-1980

Periodo	Variaciones (en %)				Crecimiento atribuible a (en %)		Modalidad preponderante de la reproducción ampliada.
	rg	l	f	l · f	Mayor ocupación	Menor ocupación	
1950-55	33.4	26.4	5.5	1.5	85	15	extensiva
1955-60	24.9	25.3	7.6	1.9	77	23	extensiva
1960-65	54.9	30.0	19.1	5.7	61	39	extensiva
1965-70	51.2	22.4	23.5	5.3	49	51	mixta
1970-75	40.7	16.0	21.3	3.4	43	57	intensiva
1975-80	41.6	20.7	17.3	3.6	54	46	mixta
1950-1960	79.9	58.4	13.5	7.9	81	19	extensiva
1960-1970	134.3	59.2	47.1	27.9	56	44	extensiva
1970-1980	99.3	40.0	42.3	16.9	49	51	mixta
1978-1981	8.4	6.0	2.2	0.1	73	27	extensiva

Fuente: "Determinantes del crecimiento y modalidades de reproducción" UAM-I, México. 1980. Aparece en José C. Valenzuela Feijóo, La industria mexicana: tendencias y problemas, cit., cap. 3

rg= tasa de variación del producto.

l = variación porcentual de la ocupación.

f= variación porcentual de la productividad

Ahora observemos la distribución de la inversión, es decir, hacia qué sectores específicos se dirigió la inversión en el cuadro 5.

Cuadro 5.  
Composición sectorial de la inversión fija bruta. 1953-1967 (%)

	1953	1960	1967
Agricultura	17	12	10
Industria	40	33	46
Transporte e infraestructura	15	12	10
Vivienda	17	23	22
Otros	11	20	12
Total	100	100	100

Fuente: E. V. K. Fitzgerald, Patterns of Saving and Investment in Mexico: 1939-1976. Cambridge, 1977. \*

Como Podemos ver hay un crecimiento importante de la inversión en la industria en el periodo, la parte de vivienda en el periodo muestra un crecimiento importante lo que significa que se trató, como lo vimos anteriormente, de un periodo expansivo de la economía mexicana. Valenzuela Feijóo lo menciona de la siguiente manera:

Cuadro 6.  
Composición de la inversión fija bruta. <sup>a</sup> 1970-1978  
(pesos de 1975, en % del total)

Sectores	1970	1975	1978
1. Agricultura	7.0	6.9	6.1
2. Minería	1.9	2.4	3.3
3. Manufactura.	20.8	19.9	13.1
4. Electricidad	7.6	10.0	6.7
5. Petróleo y derivados	3.2	7.1	16.1
6. Construcción	0.8	1.9	0.7
7. Comunicaciones y transportes	13.0	12.4	11.0
8. Esparcimiento	0.2	0.1	0.3
9. Comercio	7.0	6.0	3.7
10. Servicios	38.5	33.3	39.1
11. Industria <sup>b</sup>	34.3	41.3	39.9
12. Terciario <sup>c</sup>	45.7	39.4	34.1
13. Total	100.1	100.0	100.0

a Excluye inversión federal.

b Ramas 2,3,4,5 y 6

c Ramas 8,9 y 10

Fuente: Calculado a partir de Secretaría de Programación y Presupuesto, El papel del sector público en la economía mexicana, México, 1982, p. 70. \*

“Durante este periodo hubo un crecimiento del porcentaje de la inversión en el sector petrolero, así como un aumento del peso relativo de la inversión en las ramas productoras de bienes intermedios y de consumo duradero, además de que hubo una caída relativa de la inversión en las denominadas “ramas tradicionales.”

El grueso de la inversión que aparece en la rama de “servicios” corresponde a viviendas y sólo una parte menor a los servicios propiamente dichos.

En la década de 1970 hubo un crecimiento significativo del peso de la inversión industrial, una elevación muy importante en el sector petrolero y una disminución en la inversión manufacturera.

Entre 1970 y 1978 la inversión total creció al 7.1% promedio anual y la inversión de la industria de la transformación en un 1.1%. Al finalizar la década de los setentas la industria de la transformación comienza liderazgo en el proceso de crecimiento.

Entre 1970 y 1978 en las ramas y sectores más dinámicos fueron las que producen fundamentalmente bienes intermedios, lo siguen las ramas y sectores que producen bienes de capital y consumo durable, y para las ramas que producen principalmente bienes de consumo no duradero.

Una clasificación que distingue tres sectores dentro de la industria de la transformación es la siguiente: a) consumo no durable; b) bienes intermedios; c) consumo durable y bienes de capital. (Valenzuela Feijóo, 1986: 39)

Cuadro 7.  
Composición y dinámica de la inversión fija brutas en el sector manufacturero.  
1970-1978. (precios constantes de 1975)

Secciones	Composición porcentual			Tasa media anual de crecimiento		
	1970	1975	1978	1970-75	1975-78	1970-78
A. Ramas más típicamente productoras de bienes de consumo no duradero (alimentos, bebidas, tabaco, textiles, vestuario, cuero y calzado, madera y corcho, imprenta y otros.	40.1	32.2	33.7	42.2	-9.3	-1.1
B. Ramas típicamente productoras de bienes intermedios (papel, química, plásticos y goma, minerales no metálicos y metálicas básicas.	43.4	50.6	48.5	12.3	-12.0	2.5
C. Ramas más típicamente productoras de bienes de consumo duradero y de capital (productos metálicos, maquinarias, equipos no eléctricos, ensamble y reparación de maquinarias, aparatos eléctricos y electrónicos, construcción y ensambles de equipos y partes de transportes.	16.5	17.2	17.8	9.8	-9.7	2.0
Total.	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: Cuadro 6. A partir de criterios de la CEPAL. \*

Otro aspecto importante para comprender el patrón de acumulación del periodo de sustitución de importaciones se refiere a los agentes de la acumulación y su papel en el periodo.

En este caso observar a la inversión por parte del sector privado y del sector público.

Esto explica la participación de los diferentes actores económicos, pero también el peso que tiene cada uno en la conformación del ciclo y de el elemento que sustenta el crecimiento económico en el periodo.

En donde se observa una fuerte participación del sector público en la economía, pero también un fuerte peso del sector privado. Lo que generó un gran impulso al desarrollo de los diferentes sectores, ramas a donde se dirigió esta inversión.

Cuadro 8.  
Inversión pública y privada (% del total)

Periodo	Pública*	Privada**	Total
1940-1949	45.3	54.7	100.0
1950-1959	31.6	68.9	100.0
1960-1969	39.9	60.1	100.0
1970-1978	45.1	54.9	100.0
1977-1978	49.4	50.9	100.0

\* Inversión pública federal autorizada.

\*\* Calculada como residual.

Fuente: Banco de México. \*

En términos generales la inversión pública resulta es elevada, se trata de un proceso en el cual el Estado es el eje rector e impulsor del crecimiento, el Estado cumple un papel muy importante en el proceso de acumulación.

La mayor parte de la inversión pública se localiza en el sector secundario, más de la mitad de la inversión privada se orienta al sector terciario. Sólo un poco más de la tercera parte de la inversión privada se dirige al sector secundario. Como se puede observar en el cuadro 9.

Cuadro 9.  
Destino sectorial de la inversión fija bruta, pública a y privada. 1975 (en %)

Sector	Pública	Privada
Primario b	6.3	12.4
Secundario c	85.2	34.4
Terciario d	8.4	53.2
Total	100.0	100.0

a Total (incluye la Federal)

b Agricultura y minería.

c Manufactura, Electricidad, Petróleo, Comunicaciones y Transportes.

d Comercio, Servicios (incluye Vivienda) y otros.

Fuente: Banco de México. \*

Pero tendríamos que preguntarnos cómo se financia la inversión en el patrón de acumulación de sustitución de importaciones. El financiamiento de la inversión es equivalente al problema de financiamiento del desarrollo. Lo analizamos con el cuadro 10.

Cuadro 10.  
Financiamiento de la inversión.  
(pesos corrientes)

Periodo	Ahorro nacional		Ahorro externo	
	% del PIB	% IGB	% del PIB	% IGB
1939-1946	7.3	96.1	0.3	3.9
1947-1956	13.9	95.2	0.7	4.8
1957-1966	15.1	89.3	1.8	10.7
1967-1971	17.0	88.5	2.2	11.5
1972-1976	17.7	84.3	3.3	25.7
1978-1981	22.9	83.6	4.5	16.4

PIB= Producto Interno Bruto.

IGB= Inversión Geográfica Bruta.

Fuente: Sistema de Cuentas Nacionales de México, varios años. Para el periodo 1939-1976, K. V. Fitzgerald. Banco de México, varios años. \*<sup>59</sup>

En el cuadro 10, además, podemos observar un gran crecimiento de la inversión y del ahorro geográfico bruto, que pasa de un 7.6% (respecto al PIB) en 1939-46 a un 27.3% en 1978-81. Se puede observar un alto crecimiento del ahorro nacional, cuyo peso relativo (respecto al PIB) se multiplica por 3.1 veces, pasando de un 7.3% a un 22.9%. Y además tenemos un crecimiento aún más rápido del ahorro externo, cuyo peso relativo (respecto al PIB) se multiplica quince veces. Es decir, en ese periodo se dio un cambio relativo en el ahorro nacional y el ahorro externo, respecto a la inversión bruta total. El ahorro nacional ha tenido un comportamiento relativamente dinámico, ha crecido menos que la inversión total y ha dado lugar a la elevación del peso relativo del financiamiento externo.

En esta etapa la economía mexicana toma un verdadero impulso y despegue económico producto del contexto nacional e internacional.

Se crean las bases para un gran proceso de industrialización del país. Simultáneamente se desarrolla un proceso de urbanización amplio y extenso.

Se da las condiciones para un gran crecimiento poblacional ya que se crea una gran infraestructura que requiere fuerza de trabajo.

Se da además un gran proceso de migración del campo a la ciudad, que concentra a la población en los diferentes centros poblacionales del país, pero sobre todo en la Ciudad de México.

<sup>59</sup> Todos los cuadros con asterisco (\*) su fuente es Valenzuela Feijóo, José C. (1988) El capitalismo mexicano en los ochenta ¿Hacia un nuevo modelo de acumulación? ERA. México.

## **Parte 2.**

### **LA CIUDAD DE MÉXICO.**

#### **ESTRUCTURA URBANA EN 1940-1980.**

#### **INICIO DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN E INDUSTRIALIZACIÓN.**

Para 1940 México tenía un total de 19,653,552 de habitantes.

Para el año 1940 la Ciudad de México contaba con 1,757,530 habitantes.

Para 1940 existían 12 cabeceras delegacionales y 12 cuarteles según el censo de 1940. Las cuatro delegaciones centrales no existían aún.

Este es un periodo de expansión de la ciudad ya que crece territorial y demográficamente. El crecimiento demográfico de este periodo registra una natalidad elevada y una disminución de la mortalidad, al mismo tiempo hay una prolongad

a oleada de corrientes migratorias. El área urbana se triplica y de las poco más de 9,000 hectáreas crece a 24,000. Hacia la década de los 40 la expansión de la ciudad en la zona norte rebasa los límites del Río Consulado -que en los treinta sirvió de límite para el crecimiento urbano-, las Villa de Guadalupe se une a la ciudad. Hacia el oriente, la mancha urbana rebasa el Gran Canal. En el poniente se forma un corredor urbano compuesto por las colonias El Barrio de Santo Domingo, La Preciosa y Las Trancas. En estos años la mancha urbana se contuvo probablemente por el Bosque de Chapultepec que sirvió como barrera de contención, también crecieron la colonia Daniel Garza al sur de la avenida Constituyentes, al norponiente las colonias 5 de mayo, el Popo, la Pensil y la ampliación Torreblanca.<sup>60</sup>

Con base en Esquivel, Garza y Sánchez Martínez se pueden caracterizar dos fenómenos importantes para entender a la ciudad de México:

- a. Por un lado, está el proceso de expansión de la mancha urbana. La ciudad crece de la década de los 30 a los 40 en 3.4% anual, las delegaciones periféricas y un municipio del Estado de México al 5,4% anual. De 1940 a 1950 el crecimiento que se registra es de 4.3% y 10.3% respectivamente. En este sentido Garza afirma que "...la ciudad central pierde aceleradamente importancia respecto al área urbana de la ciudad de México, reduciendo su participación de 98% en 1930 a 78% en 1950." (Garza, 1990:53)
- b. El otro momento es el de desconcentración de comercios, servicios y población. Además, en este periodo de tiempo se llevaron a cabo los proyectos más

---

<sup>60</sup> Sánchez Martínez, María Esther. Historia de la centralidad: de los círculos concéntricos a los ejes viales, la transformación urbana de la ciudad de México. En Terrazas Revilla, Óscar. (2010) La ciudad que hoy es centro. UAM



importantes de industrialización (Delgado, 1999:17; Espinoza, 1991:170), la mayor parte de ellos localizados en las delegaciones Azcapotzalco y Gustavo A. Madero.

- La Refinería 18 de marzo.
- El Aeropuerto.
- Un nuevo sistema de abastecimiento de agua con base en pozos locales, además de colectores de aguas negras, tendido de tuberías para el agua potable.

Para Delgado en estas décadas se perfilan dos ejes de expansión urbana:

- Uno se ubica al norte con características industriales.
- Otra se dirige al sur de perfil habitacional para ingresos medios y altos.
- Los estratos sociales económicamente más pobres se dirigen al oriente y al norte de la mancha urbana.<sup>61</sup>

Con esta etapa se define el comienzo de la descentralización de las actividades comerciales, terciarias y de población del centro a las delegaciones periféricas. Aun así, lo anterior ocurre dentro de los límites del Distrito Federal en la zona norte del territorio, “por lo que 1950 representa la culminación de este periodo de crecimiento de la ciudad de México.” (Garza,1990: 55 citado en Sánchez Martínez. p. 126)

La década de los años 50 señala el inicio de la metropolización de la ciudad, el crecimiento urbano y demográfico rebasa los límites del Distrito Federal y colinda con algunos de los municipios del Estado de México, tales son: Tlanepantla, Naucalpan y Ecatepec con lo que se da inicio a la denominada Zona Metropolitana de la Ciudad de México. De 1960 a 1970 se conurban los municipios de Nezahualcóyotl, Tultitlán, Coacalco, Ixtapaluca, Nicolás Romero, Tecamac y Texcoco. Según Delgado (Delgado; 1991: 289) la conurbación del D.F se da entre otras cosas, por:

- El inicio de un desplazamiento de la población que habitaba la zona central debido a los cambios de uso de suelo.
- La construcción del periférico en la zona sur del D.F que promueve la expansión hacia Tlalpan, Xochimilco y la Magdalena Contreras.
- Por la construcción de zonas habitacionales en el área de Naucalpan y de manera paralela en la zona de Nezahualcóyotl.
- La extensión de la vieja planta industrial hacia los municipios de Tlanepantla y Ecatepec.<sup>62</sup>

A finales de los cincuenta y principios de los sesenta, Delgado afirma, que se dio la mayor expansión física y demográfica de la ciudad. Pradilla señala que con la explosión demográfica se da una ocupación territorial irregular en la zona nororiente de la ciudad, por tanto, se necesita de equipamiento asequible a los nuevos asentamientos urbanos que paulatinamente van configurando nuevos subcentros (Pradilla, 2004:76) La ciudad monocéntrica del pasado da cabida a una ciudad policéntrica (Garza, 2008:172)

Desde el punto de vista de la explicación de los círculos concéntricos el Primer anillo o contorno de las áreas intermedias va del periodo de 1930 a 1950 y está constituido por siete

---

<sup>61</sup> Sánchez Martínez. p. 126

<sup>62</sup> Ibid., p. 128.

delegaciones: Azcapotzalco, Coyoacán, Cuajimalpa, Gustavo A. Madero, Ixtacalco, Ixtapalapa y Álvaro Obregón, es la primera expansión urbana dentro los límites del Distrito Federal. (Sánchez Martínez, 2010: 123)

El segundo contorno está conformado por las delegaciones: Magdalena Contreras, Tláhuac, Tlalpan, Xochimilco; Atenco y los municipios del Estado de México: Atizapán de Zaragoza, Coacalco, Chimalhuacán, Ecatepec, Huixquilucan, La Paz (Los Reyes), Tlalnepantla, Tultitlán y Cuautitlán Izcalli. Se señala la década de los años 50 como el inicio de la conformación de este segundo contorno. Se menciona que más que ser un contorno, es una expansión que se enfatiza en el oriente y norte de la ciudad. (Villavicencio, 1993: 128 citado en Sánchez Martínez. p. 126)

De 1970 a 1986 se configura el Tercer anillo o contorno de la metropolización.

Del año 1980 al 2010 se estaría conformando un cuarto contorno que implicaría la “megalópolis emergente” (Sánchez Martínez. p. 135)

Esta etapa se caracteriza porque la organización del territorio da pauta a una configuración policéntrica que integra núcleos urbanos anteriormente aislados, lo anterior debido a la suburbanización de áreas contiguas al Distrito Federal y a la integración de núcleos urbanos aislados en décadas anteriores. Con esto se da inicio al policentrismo no solo a nivel metropolitano sino también a nivel regional.<sup>63</sup> (Garza, 1990 y Delgado, 199) (Sánchez Martínez, 2010: 135)

---

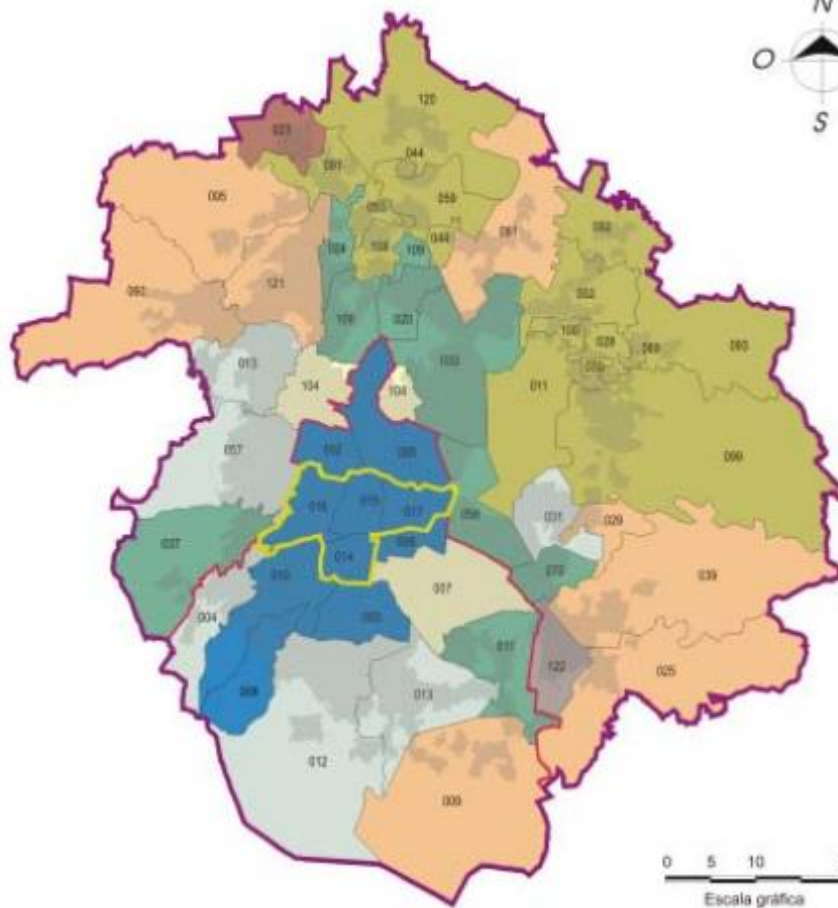
<sup>63</sup> “Lo problemas que enfrenta el modelo explicativo de los contornos son, según Terrazas, por un lado: no considerar la topografía del territorio y por el otro tener una unidad de análisis muy amplia para abordarlos.” (Sánchez Martínez. p. 135)



Atlas Histórico de la ciudad de México, de Sonia Lombardo de Ruiz, 1996, [ISBN 978-9687193120](https://doi.org/10.1017/9789687193120), UNAM, México. pag. 152 a 178.

**ETAPAS DE METROPOLIZACIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
De 1940 a 2000

MAPA 3.1.1



**Simbología**

- Límite del Distrito Federal
- Límites delegacionales y municipales
- Límite de la Zona Metropolitana de la ciudad de México
- Área urbana

**Año de integración a la ZMCM**

- |      |      |
|------|------|
| 1940 | 1980 |
| 1950 | 1990 |
| 1960 | 1995 |
| 1970 | 2000 |

**Ciudad central**

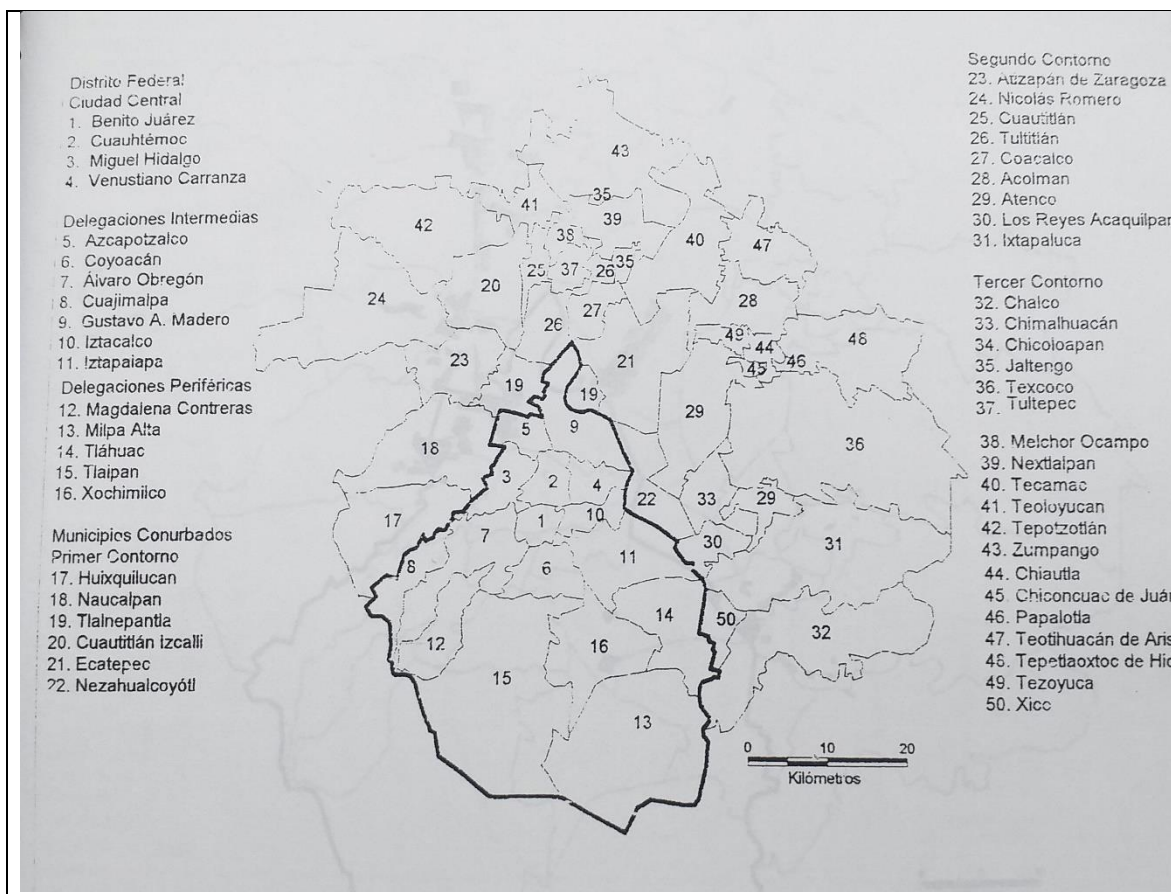
**Delegaciones**

- 014 Benito Juárez
- 015 Cuauhtémoc
- 016 Miguel Hidalgo
- 017 Venustiano Carranza

NOTA: Ver capítulo 1, mapa 1.1.2, para la identificación de delegaciones y municipios.

FUENTE: De 1940 a 1970: Unikel, Luis. *Desarrollo Urbano de México: Diagnóstico e implicaciones futuras*. México, DF, 1976.  
INEGI. Para el Distrito Federal y Estado de México. *Tabulados Básicos. Censos de Población y Vivienda, 1980-2000*.

## Zona Metropolitana de la Ciudad de México.



Fuente: (Olivera, 1999: 287).

### Parte 3.

## **EL CENTRO LA CIUDAD DE MÉXICO. (“Primer Cuadro de la Ciudad”).** **ESTRUCTURA URBANA EN 1940-1980.** **INICIO DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN E INDUSTRIALIZACIÓN.**

Población total del **Perímetro A** en el periodo 1970-2010.

1970	97,200
1990	51,511
1995	44,772
2000	39,420
2005	31,465
2010	33,890

Fuentes: Censos de población y vivienda (INEGI) 1970, 1990, 2000 y 2010; Conteos de población 1995 y 2005

El centro histórico ha tenido un proceso de despoblamiento. A partir de la década de 1970 y hasta el año 2010, la tendencia clara que se observa es hacia la disminución de la población que habita el lugar.

Población en el Centro Histórico de la Ciudad de México. 1950-1990.

<b>1950</b>	<b>500,000</b>
<b>1970</b>	<b>295,727</b>
<b>1990</b>	<b>195,416</b>

### **Valorización, desvalorización, revalorización económica del Centro Histórico de la Ciudad de México.**

El centro histórico de la ciudad de México ha vivido un proceso de valorización económica y cultural en la actualidad, a partir de la Declaratoria Federal como Centro Histórico (11 de abril de 1980) y de su integración a la Lista del Patrimonio Mundial de la Humanidad. (11 de diciembre de 1987).

En un periodo anterior había vivido un proceso de desvalorización económica. Me refiero a la etapa en la cual se establecieron las llamadas rentas congeladas, en el primer lustro de la década de 1940, a partir de ese momento se generó un proceso de abandono, descuido y tugurización de lo que en ese entonces era conocido como “el centro”.

En la etapa reciente, el centro ha vivido una etapa de revalorización económica, que ha traído nuevas inversiones, programas de mejoramiento y el surgimiento de nuevas instancias de gestión tanto públicas, como privadas. Nos referimos a las siguientes: el

Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México (2000) el cual surgió con el fin de rescatar el Centro Histórico, la Autoridad del Espacio Público (2008), la Autoridad del Centro Histórico (2007), la Agencia de Gestión Urbana (2013), que han mejorado la gestión del espacio urbano y que han generado nuevas sinergias (diagnósticos, inversiones, programas, cohesión social, mejoramiento barrial, talleres sociales de convivencia), para hacer del centro un espacio más habitable, con mejor infraestructura y equipamiento.

Estas nuevas instancias de gestión del espacio surgen en el periodo neoliberal, y podemos decir que generan una nueva forma de gestión del espacio urbano, en donde coinciden actores económicos, políticos y sociales, tanto públicos como privados. Se trata de una característica del espacio urbano en la etapa neoliberal, como resultado de la fragmentación espacial y de la importancia que adquiere la escala local en la transformación urbana neoliberal.

Al Centro Histórico se ha dirigido una gran inversión tanto pública como privada. Según la Autoridad del Centro Histórico se han invertido unos 16 mil millones de pesos en los últimos 20 años y 550 millones de dólares específicamente en el Perímetro A en 15 años, en diferentes programas de habitabilidad, movilidad, calidad urbana, integración comunitaria. (Centro Histórico de la Ciudad de México, A.C.H., 2018).

Tenemos grandes inversiones tanto del sector público como del sector privado y esto se observa en las transformaciones que ha tenido este espacio urbano. Nosotros queremos observar específicamente la evolución de las rentas del suelo urbano y de los precios del suelo urbano, lo que planteamos que explica las nuevas formas de apropiación y disputa de los actores sociales que construyen socialmente el espacio, tanto habitantes, vecinos como usuarios, consumidores y los diferentes capitales que han arribado al lugar.

Desde la academia se han creado diferentes programas de estudio sobre la ciudad. El caso de la creación del Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad (1995) en la UNAM, el Programa de Estudios Metropolitanos de la UAM, entre otros.

Esta idea de renovar, revitalizar y regenerar los centros históricos de diferentes ciudades del mundo se ha desarrollado también a nivel de gobiernos locales, regionales y municipales a nivel mundial. Hablamos de la Cumbre Mundial de Líderes Locales y Regionales (CGLU, Ciudades y Gobiernos Locales Unidos fundada en 2004), y con un vínculo con el Comité Consultivo de Autoridades Locales de las Naciones Unidas (UNACLA) y que trabajan en relación con el Marco de los Objetivos de Desarrollo del Milenio y de los indicadores de medición y seguimiento de dichos objetivos.

Dentro de estas organizaciones se comparten visiones y experiencias de gestión local, regional, municipal, urbana, metropolitana y se han aportado enfoques nuevos a los problemas urbanos de diferentes ciudades y localidades del mundo.

Esta es también una tendencia a nivel mundial con el crecimiento del papel del turismo y la cultura como generadores de divisas para las economías nacionales y locales.

El flujo de personas que trabajan en el Centro Histórico puede observarse en la importancia y peso de los viajes en la ciudad, registrados en la encuesta origen-destino. (1994, 2007, 2017).

Prácticamente gran parte de la vida de la ciudad se desarrollaba en la centralidad urbana. Y ahí estaban ubicados los comercios, servicios, establecimientos comerciales. La vida de la ciudad la podemos observar a través de las películas de la llamada época de oro del cine mexicano. Tendríamos que ver los datos censales para ver las clases sociales urbanas. Pero podemos mencionar que existía el problema estructural de la pobreza y desigualdad histórica que ha padecido nuestro país. Buena parte de la población se ubicaba en el llamado <<Departamento Central>>, que se ubica en las aún inexistentes cuatro delegaciones centrales de la ciudad. Tendríamos que hacer un ejercicio de imaginación. Para 1939 estalla la gran guerra. En 1942 el entonces presidente Manuel Ávila Camacho emite el decreto de rentas congeladas, por la situación extraordinaria que vivía el país y el mundo. El IPN había iniciado actividades en 1937. La mayoría de las escuelas universitarias estaban concentradas en el llamado <<Barrio Universitario.>> Poca población tenía acceso a la educación, el sistema educativo no estaba masificado. Para este periodo la población que vivía y se concentraba en la centralidad urbana, se calcula que era un aproximado de 500,000 mil personas. No había gran inversión. En este periodo existían una gran cantidad de “vecindades”, en las cuales una gran parte de la población vivía en condiciones de hacinamiento. Se forma en este periodo lo que se llegaría a conocer como <<la herradura de tugurios>>, del (posteriormente llamado) centro histórico. Es hasta la década de los años 70 y 80 del siglo XX cuando se empieza a despoblar el centro. Coulomb (1995, citado en Delgadillo, 2011: 175) identifica dos fases en la renovación urbana del Distrito Federal:

La primera la renovación bulldozer, elimina los asentamientos declarados insalubres. En 1958 el Instituto Nacional de la Vivienda exhibe la deplorable situación de hábitat popular del centro de la ciudad, que se concentra en la llamada “herraduras de tugurios” que rodeaba el primer cuadro e incluía 1,100 hectáreas, 732 manzanas y 438, 450 habitantes (INV, 1958, citado en Delgadillo, 2011: 175). Villa (1966 citado en Delgadillo, 2011: 175) decía que en la “herradura de tugurios se alojaban 100 mil familias y que las viviendas, sujetas a un régimen de renta congelada, eran de un solo cuarto redondo, habitadas por seis y ocho personas, y demolicibles en un 85%.

El INV (1957 citado en Delgadillo, 2011: 175) señalaba que las viviendas tugurizadas provocaban “la degeneración moral de sus habitantes, ocasionando y fomentando numerosos centros de vicio que destruyen la estabilidad familiar.” El estudio contenía siete proyectos, que constituyeron la base para realización de dos proyectos:



- El Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas (BNHUOP) construyó en 1958 el conjunto Candelaria de los Patos, en sustitución de los tugurios del mismo nombre.
- El conjunto Nonoalco Tlatelolco realizado entre 1960 y 1964 es la mayor operación realizada en la Ciudad de México con 11, 956 viviendas en 110 hectáreas.
- El último proyecto de dimensiones colosales que proponía la erradicación total de la “herradura de tugurios” se realizó en 1970 por el Instituto Nacional de Vivienda.

La segunda fase de renovación o sustitución puntual de vecindades, que cita delgadillo a Coulomb, se lleva a cabo ante la imposibilidad de realizar los grandes proyectos de renovación urbana en la escala planeada. Para la década de 1970, la problemática habitacional y urbana se había desplazado a las crecientes periferias, donde la población inmigrante se establecía en forma “marginal y demandaba suelo, servicios y equipamiento. En efecto, en 1950 la Ciudad de México tenía 2.8 millones de habitantes, pero para 1970 ya alcanzaba 8.6 millones de habitantes.

En la ciudad central, y sin plan alguno, excepcionalmente se construyen viviendas nuevas en baldíos o en sustitución de edificios en ruinas:

- En 1972 el Instituto Nacional de Desarrollo Comunitario, INDECO, que sustituyó al INV, creó el Programa de Renovación urbana que pretende sustituir las vecindades deterioradas de la “herradura de tugurios.” De acuerdo con Coulomb, entre 1972 y 1976 sólo se construyeron 491 viviendas de las 1200 planeadas. En 1975 el Banco Nacional de Obras y Servicios, BANOBRAS, promovía un Programa de sustitución de vecindades para la “herradura de tugurios.” En dos años (1975-1976) se construyeron 146 departamentos y 233 estaban en proceso de construcción.

De acuerdo con Coulomb, la política habitacional del sexenio 1970-1976 construyó conjuntos habitacionales periféricos para realojar a la población evacuada por programas de renovación urbana: tres mil familias por la construcción de los Ejes viales, 15 mil familias de ciudades perdidas y dos mil familias por sustitución de vecindades (alrededor de 400 mil personas). Así, en el caso mexicano los desplazamientos no se realizan por la presión del sector inmobiliario, sino por el gobierno.<sup>64</sup> (Delgadillo, 2001:177-179)

---

<sup>64</sup> Delgadillo, Víctor. Patrimonio histórico y tugurios. Las políticas habitacionales y de recuperación de los centros históricos de Buenos Aires, Ciudad de México y Quito. UACM.

## **Parte 1.**

### **EL PATRÓN DE ACUMULACIÓN DE CAPITAL NEOLIBERAL. 1980- 2018.**

#### **Análisis de la Economía mexicana y la estructura urbana nacional. 1980-2018.**

El patrón de acumulación de capital neoliberal (Calva, 2019), secundario-exportador (Valenzuela Feijóo, 1990), de especialización exportadora, tiene diferentes características que vamos a comparar con el modelo de desarrollo anteriormente aplicado en México, a saber, patrón de acumulación de sustitución de importaciones.

La estrategia de desarrollo aplicada durante el modelo de sustitución de importaciones consistió en un crecimiento basado en una gran inversión pública en infraestructura, con participación privada complementaria. Los factores determinantes del crecimiento en México en el periodo 1940-1980 fueron endógenos, es decir, internos. La inversión era esencialmente nacional, con complemento de la externa. Se aplicaban programa de fomento y de producción en los diferentes sectores y ramas económicas.

A partir del periodo 1980- 2020, las determinantes del crecimiento y de la actividad económica en el país fueron exógenos, es decir, externos. La inversión productiva paso a ser principalmente privada, con complemento de la inversión pública, que disminuyó drásticamente. La economía mexicana empezó a depender de las estradas de inversión extranjera directa e indirecta para mantener un balance frágil.

Con los procesos de integración internacional que fijaron e integraron la economía mexicana a la economía del bloque regional de América del Norte, nos volvimos más dependientes de factores de crecimiento externos más que de los internos.

El proceso de reestructuración de la economía mexicana nos ubicó como parte de la Nueva División Internacional del Trabajo (NDIT) en donde nos volvíamos un país “maquilador”, integrado a Estados Unidos y Canadá. Parte de la nueva segmentación de los procesos productivos a nivel internacional, ubicaban parte de la producción manufacturera en el “centro norte” y norte del país, ya que con la integración al “mercado más grande del mundo” se aprovechaban las ventajas comparativas y las ventajas competitivas del país aprovechando la cercanía estratégica a Estados Unidos de América.

Al interior del país también se generaba una nueva División Nacional de Trabajo, ya que se reestructuraban los procesos productivos a escala regional.

El centro del país ya no concentraría tanta producción industrial. Esta se desplazaría y se reubicaría al norte y centro norte, creando nuevos corredores de integración regional, con miras a satisfacer la demanda del mercado estadounidense.

Cuadro. 11  
Indicadores de la política comercial e intervención gubernamental.

Año	Apertura comercial		Inversión pública		Gasto público en fomento económico	
	Importaciones controladas	Arancel ponderado	MMDM de 2010	Porcentaje del PIB	MMDM de 2010	Porcentaje del PIB
1981	85.50	18.30	754 150.19	12.38	843 043.1	13.84
1982	100	16.40	627 743.72	10.37	721 976.3	11.93
1988	22.10	6.10	282 722.34	4.88	500 544.9	8.65
1993	10.70	11.40	245 228.63	3.30	342 375.9	4.61
1994	4.30	5.70	271 738.09	3.50	369 040.9	4.75
2001	6.10	3.99	236 655.50	2.18	351 955.4	3.24
2006	11	1.05	343 905.05	2.71	497 263.9	3.92
2012	8.30	0.57	631 538.01	4.39	803 256.5	5.59
2018	5.78	0.60	442 805.86	2.66	618 548.7	3.17

a Porcentaje de su valor total.

b Incluye gasto público en fomento de la industria manufacturera, del sector energético y del sector agropecuario.

c Porcentajes del PIB a precios corrientes.

Elaboración con base en GATT (1993); Blanco (1994); Gitli (1990), y SHCP, 2018. Para PIB y deflactor del PIB con base en INEGI (2019a,2019b,2019c), con ensambles en 1988,2001 y 2006.

Fuente: (Calva, 2019:586)

También se producía una apertura comercial prácticamente total, en la que no se protegía a ningún sector estratégico o sensible a la competencia internacional. El resultado fue que una buena parte de la planta productiva desapareció, al no tener las condiciones para competir internacionalmente.

El país empezó a importar vienes y servicios que anteriormente podía producir. Tanto bienes agrícolas como industriales se empezaron a importar.

Aquí la discusión es importante ya que para algunos sectores se mejoraban las condiciones productivas del país. Para otros sectores nos volvíamos más dependientes del exterior y el país era más vulnerable a los flujos de inversión internacional.

A treinta años del experimento neoliberal en México ya se pueden hacer evaluaciones claras y bien fundamentadas sobre los resultados del modelo o patrón de crecimiento neoliberal en México.

Si hubo sectores beneficiados, México se volvió una potencia exportadora, pero no se lograron bajar los niveles de desigualdad social y de pobreza de amplios sectores del país.

México no logró generar procesos de integración regional con procesos de desarrollo económico. Estas son todavía para el país, asignaturas pendientes.

Cuadro 12.  
Crecimiento económico por sexenios presidenciales y estrategias de desarrollo.

Sexenios Presidenciales	Producto interno bruto		Producto interno bruto por habitante	
	Crecimiento sexenal (%)	TMC <sup>a</sup> anual (%)	Crecimiento sexenal (%)	TMC <sup>a</sup> anual (%)
Estrategia de desarrollo liderado por el Estado				
1935-1940	30.10	4.48	14.28	2.25
1941-1946	42.90	6.13	25.74	3.89
1947-1952	39.86	5.75	19.91	3.07
1953-1958	44.85	6.37	20.54	3.16
1959-1964	47.51	6.69	20.88	3.21
1965-1970	48.75	6.84	22.68	3.47
1971-1976	43.12	6.16	19.39	3
1977-1982	43.11	6.16	21.84	3.35
Variación acumulada 1935-1982 (%)	1 592.71	6.07	349.99	3.17
Estrategia económica neoliberal				
1983-1988	1.09	0.18	-11.82	-2.08
1989-1994	25.81	3.90	12.08	1.92
1995-2000	23.45	3.40	13	2.06
2001-2006	13.29	2.10	4.75	0.77
2007-2012	13.39	2.12	4.83	0.79
2013-2018	13.98	2.12	7.52	1.22
Variación acumulada 1983-2018 (%)	127.53	2.31	30.48	0.74

a TMC= tasa media de crecimiento.

Elaboración con base en: para PIB, Banco de México, Indicadores económicos. Acervo histórico e INEGI (2019a, 2019b y 2019c), con ensambles en 1989, 2001, 2006 y 2016. Para población Conapo (2019)  
Fuente: (Calva, 2019: 587)

Haciendo el comparativo con sexenios anteriores también se puede observar un marcado contraste en esta materia. También sería importante integrar al análisis la parte de la distribución del ingreso en el país. Es decir, necesitamos generar una distribución del ingreso más equitativa en México.

Cuadro 13.  
Índices de productividad por sectores económicos (1988=100),  
Resultados por estrategias de desarrollo.

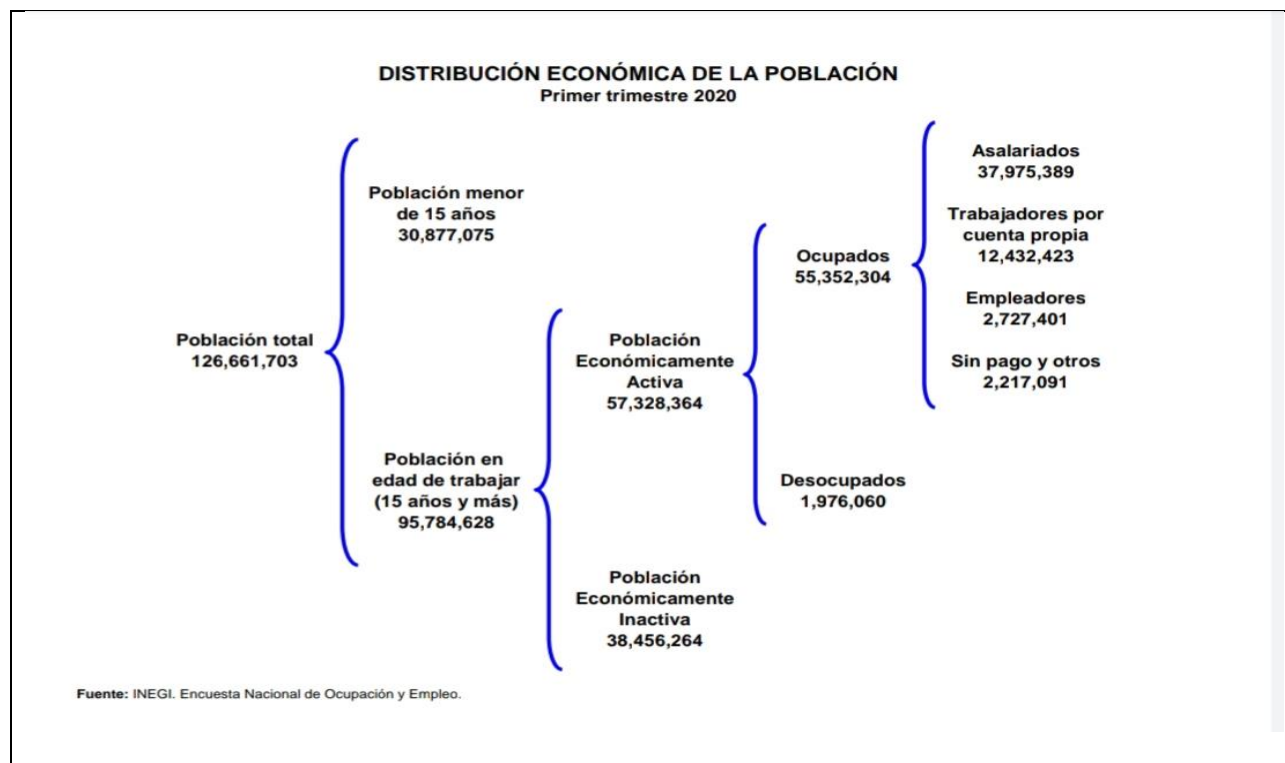
	Total	Sector primario	Sector industrias	Sector servicios
Estrategia de desarrollo liderado por el Estado				
Año				
1934	24	30.5	21.5	57
1940	29.9	29.9	32.6	72.4
1946	34.9	35.3	37.4	64.5
1952	39.7	40.8	44.5	70.1
1958	47.8	51.1	48.5	82.1
1964	60.8	62.5	31.2	88.6
1970	79	81.2	75	95.3
1976	87.7	91.8	77.4	105.3
1982	101.3	105.2	94	101.7
TMCA 1935-1982	3.04	2.61	3.12	1.21
Estrategia económica neoliberal				
1988	100	100	100	100
1994	107.5	109.4	103.5	103.6
2000	115.7	121.7	106.4	114.1
2006	122.4	121.2	112.2	122.6
2012	131.5	125.7	119	133.9
2018	138.2	134.1	117.9	159.6
TMCA 1983-2018	0.87	0.68	0.63	1.26

Elaboración con base en Nafinsa (1978) para periodo de 1934 a 1959; Banco de México, Indicadores económicos. Acervo histórico para el periodo de 1960 a 1979, y para el periodo de 1980 a 2018, INEGI (2019a, 2019b, 2019c), con ensambles en 1988, 1993 y 2016.

Fuente: (Calva, 2019: 590)

Sobre la productividad del trabajo podemos mencionar que ha crecido ampliamente, es decir, los mexicanos en promedio trabajan igual o más que en otros países y con una productividad media o alta. Es también muy importante integrar una política de mejores salarios ya que los salarios en México se mantuvieron estancados durante los últimos 40 años.

## LA PEA EN MÉXICO. 2020.



De la Población Económicamente Activa (PEA), que en 2020 se ubica en 57,328,364 millones de personas, 24,311,070 millones de personas, se ubican en la economía formal, es decir, un 42% de la población en el país. Un total de 31,041,234 millones de personas se ubican en la economía informal, es decir, un 54%. Un 3% de la PEA es decir, 1,976,060 personas está desocupada.

Este cuadro de la PEA en México es muy importante para explicar la condición de la población en México.

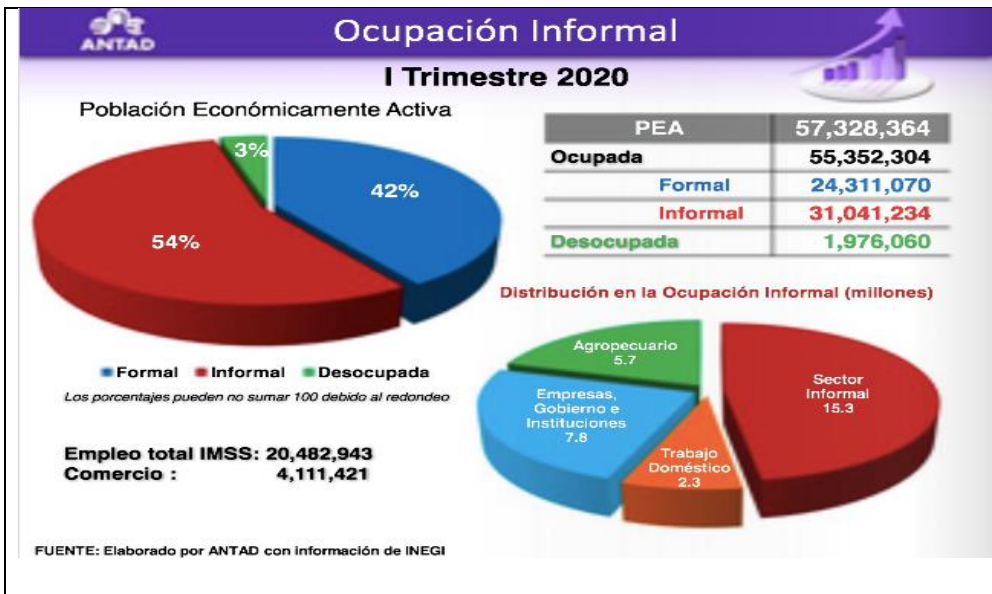
Podemos observar que, de 57 millones de habitantes, por lo menos 24 millones se ubican en la economía informal.

Esta condición es parte de lo que se conoce como “heterogeneidad estructural” de la economía mexicana y que significa que existe una “estructura económica dual” producto del subdesarrollo, atraso o economía tardíamente desarrollada.

Esta heterogeneidad estructural es una condición de las economías periféricas como todas las economías latinoamericanas.

La heterogeneidad estructural se refleja espacial y territorialmente también en lo que conocemos como economía informal.

En el caso del centro histórico y de los corredores urbanos, encontramos que ahí se ubica gran cantidad de economía ambulante o informal, sobre todo en el corredor Topacio-Santísima, casi ningún puesto en Madero, por la reglamentación de estos espacios.



**Distribución del ingreso en México.  
2000-2018.**

**DISTRIBUCIÓN DEL INGRESO TOTAL DE LOS HOGARES EN MÉXICO.**

2000-2018.

Decil.	1984	1989	1992	1994	1996	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018
I	1.7	1.6	1.6	1.6	1.7	1.5	1.5	1.6	1.6	1.7	1.6	1.8	1.9	1.9	1.7	1.9
II	3.1	2.8	2.7	2.8	2.9	2.6	2.6	2.9	2.9	3.0	2.9	3.1	3.1	3.1	3.0	3.3
III	4.2	3.7	3.7	3.7	3.8	3.6	3.5	3.8	3.9	4.0	3.9	4.1	4.1	4.2	4.0	4.4
IV	5.3	4.7	4.7	4.6	4.7	4.6	4.5	4.8	4.9	4.9	4.9	5.2	5.2	5.3	5.2	5.4
V	6.4	5.9	5.8	5.7	5.8	5.7	5.5	5.9	6.0	6.1	6.0	6.4	6.3	6.3	6.2	6.5
VI	7.8	7.3	7.2	7.1	7.2	7.1	6.9	7.3	7.4	7.5	7.4	7.7	7.6	7.6	7.5	7.8
VII	9.7	9.0	9.0	8.7	8.8	8.8	8.6	9.0	9.2	9.2	9.1	9.4	8.7	9.2	9.2	9.5
VIII	12.2	11.5	11.4	11.3	11.3	11.3	11.0	11.6	11.6	11.7	11.6	12.1	11.8	11.4	11.4	11.8
IX	16.7	15.7	16.1	16.1	15.9	16.0	15.9	16.3	16.1	16.0	16.2	16.3	16.1	15.6	15.5	15.8
X	34.3	37.7	37.9	38.4	37.9	38.8	40.0	36.8	36.4	35.8	36.4	33.9	35.0	35.4	36.3	33.6
TOTAL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
(X/I)	20.17	23.56	23.68	24	22.29	25.86	26.66	23.00	22.75	21.05	22.75	18.83	18.42	18.63	21.35	17.68

Fuente: Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto de los Hogares. INEGI. Varios años.



El nivel de ingreso de la población en México nos permite ver las condiciones del poder adquisitivo de la población.

México se ha caracterizado por ser una economía desigual, esto quiere decir, que una gran parte de la riqueza generada por el país se concentra en ciertos grupos, estratos o clases. La metodología estadística que utilizamos, elaborada por el INEGI, establece una serie de deciles de población. Estos deciles (proporciones de 1/10 parte de la población del país por decil, observados a nivel nacional), nos permite ver una gran concentración del ingreso. En la Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto de los Hogares (ENIGH-2018), se pueden observar que en los primeros 5 deciles (I-V) se concentra el 21.5% del ingreso nacional. Pero en los deciles en los últimos deciles (VI-V) se concentra el 78.5% del ingreso nacional. Esto quiere decir que hay un gran problema de concentración de la riqueza en una parte de la sociedad.

Este dato se ve más claramente cuando se observa que el decil X concentra el 33.6% del ingreso nacional.

Los primeros 5 deciles obtienen el 21.5% pero proporcionalmente serían un 50% de la población total del país.

El decil I sólo obtiene el 1.9% del ingreso nacional.

El decil II obtiene el 3.3% del ingreso nacional.

El decil III sólo obtiene el 4.4% del ingreso nacional.

El decil IV sólo obtiene el 5.4% del ingreso nacional.

El decil V sólo obtiene el 6.5% del ingreso nacional.

Ese problema de la concentración del ingreso es una característica de las sociedades capitalistas.

Pero con el llamado modelo neoliberal se agudizó aún más el problema de la concentración de ingreso.

Si lo vemos de manera proporcional una pequeña parte de la población concentra el ingreso, la riqueza social.




El poder adquisitivo de la población no alcanza entonces para poder adquirir tanto los medios básicos de subsistencia, como la mercancía vivienda.

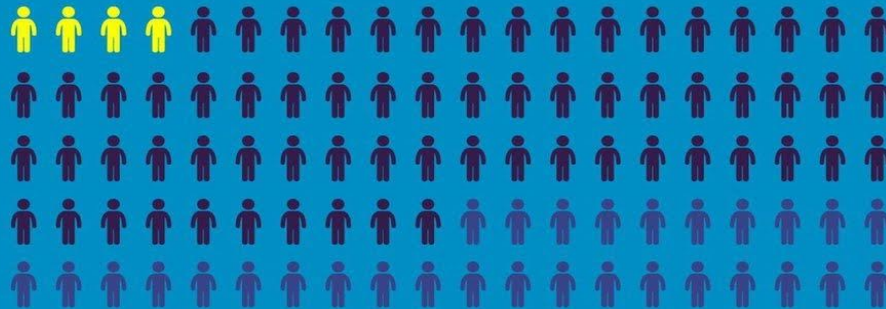
La vivienda es uno de los bienes más preciados, pero al que no puede acceder gran parte de la población. Ya comentaremos este aspecto en otro apartado.

## ¿CUÁNTO GANAN LOS MEXICANOS?

De los 47 millones de trabajadores en México sólo 4 de cada 100 (3.7%) ganan más de 15,429 pesos mensuales, equivalentes a cinco salarios mínimos. 29 de cada 100 mexicanos (29.2%) perciben como máximo 3,081 pesos mensuales de sus empleos.

### Trabajadores según nivel de ingresos

-  Más de 15,429 pesos mensuales (4 de cada 100)
-  Más de 3,080 y hasta 15,429 pesos mensuales (67 de cada 100)
-  De 0 a 3,080 pesos mensuales (29 de cada 100)



Una familia mexicana **gasta en promedio 13,529 pesos al mes** para el mantenimiento del hogar.

**Más de la mitad** de lo que gastan los mexicanos (55%) se destina sólo a dos rubros: **alimentación y transporte.**

#### NOTAS:

1. El salario mínimo en 2019 es de 102.68 pesos diarios; 3,080 pesos mensuales.
2. Se omitió el rubro de mexicanos que no expresó su nivel de ingresos mensual.

FUENTE: ENOE 1T 2019 y ENIGH 2018, INEGI. GRÁFICO EE: GEORGINA ENRÍQUEZ Y ANA KAREN GARCÍA.

El ingreso de la población en México es uno de los más bajos en el mundo.

Los salarios en el país hacen que una buena parte de la población se integre voluntaria o involuntariamente al mercado de trabajo.

De los 47 millones de trabajadores en México solo 4 de cada 100 (3.7%) ganan más de \$15,429 pesos mensuales, es decir, 5 salarios mínimos.

29 de cada 100 (29.2%) ganan como máximo \$3,081 pesos mensuales en sus empleos.

67 de cada 100 (67.1%) ganan entre \$3,081 pesos y \$15,429 pesos.

Esta es una condición estructural de la economía en México.

Se trata quizá de una condición que vaya más allá del patrón de acumulación neoliberal, si no de una condición estructural histórica de las economías atrasadas o periféricas.

Es, posiblemente, una condición que estructuró el capitalismo mexicano desde sus inicios y que ha tenido una continuidad histórica, más allá de las diferentes políticas respecto al salario que se han aplicado en el tiempo.

Ya sabemos que el capitalismo concentra y centraliza el capital y que a partir de esta centralización y concentración se generan los procesos de acumulación de capital.

Sería pertinente analizar si aplicando otro tipo de política salarial y de ingreso se podría mejorar la distribución del ingreso en el país.

Hay otro aspecto importante a mencionar. Una gran parte de la población en México se encuentra en condiciones de pobreza. Como podemos ver en el cuadro siguiente.

### POBREZA EN MÉXICO. 2008-2018.

Indicadores	Estados Unidos Mexicanos																	
	Porcentaje						Millones de personas						Carencias promedio					
	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2008	2010	2012	2014	2016	2018
<b>Pobreza</b>																		
Población en situación de pobreza	44.4	46.1	45.5	46.2	43.6	41.9	49.5	52.8	53.3	55.3	53.4	52.4	2.8	2.6	2.4	2.3	2.2	2.2
Población en situación de pobreza moderada	33.3	34.8	35.7	36.6	35.9	34.5	37.2	39.8	41.8	43.9	44.0	43.1	2.4	2.2	2.0	1.9	1.9	1.9
Población en situación de pobreza extrema	11.0	11.3	9.8	9.5	7.6	7.4	12.3	13.0	11.5	11.4	9.4	9.3	3.9	3.8	3.7	3.6	3.5	3.6
Población vulnerable por carencias sociales	32.3	28.1	28.6	26.3	26.8	29.3	36.0	32.1	33.5	31.5	32.9	36.7	2.0	1.9	1.8	1.8	1.7	1.7
Población vulnerable por ingresos	4.7	5.9	6.2	7.1	7.0	6.9	5.2	6.7	7.2	8.5	8.6	8.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Población no pobre y no vulnerable	18.7	19.9	19.8	20.5	22.6	21.9	20.9	22.8	23.2	24.6	27.8	27.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Privación social</b>																		
Población con al menos una carencia social	76.6	74.2	74.1	72.4	70.4	71.2	85.5	85.0	86.9	86.8	86.3	89.1	2.4	2.3	2.2	2.1	2.0	2.0
Población con al menos tres carencias sociales	31.7	28.2	23.9	22.1	18.7	18.8	35.4	32.4	28.1	26.5	23.0	23.5	3.7	3.6	3.5	3.5	3.4	3.4
<b>Indicadores de carencia social</b>																		
Rezago educativo	21.9	20.7	19.2	18.7	17.4	16.9	24.5	23.7	22.6	22.4	21.3	21.1	3.2	3.1	2.9	2.8	2.6	2.7
Carencia por acceso a los servicios de salud	38.4	29.2	21.5	18.2	15.5	16.2	42.8	33.5	25.3	21.8	19.1	20.2	3.0	3.0	2.8	2.8	2.7	2.7
Carencia por acceso a la seguridad social	65.0	60.7	61.2	58.5	55.8	57.3	72.5	69.6	71.8	70.1	68.4	71.7	2.6	2.5	2.3	2.3	2.2	2.1
Carencia por calidad y espacios de la vivienda	17.7	15.2	13.6	12.3	12.0	11.1	19.7	17.4	15.9	14.8	14.8	13.8	3.7	3.6	3.4	3.3	3.1	3.2
Carencia por acceso a los servicios básicos en la vivienda	22.9	22.9	21.2	21.2	19.3	19.8	25.5	26.3	24.9	25.4	23.7	24.7	3.6	3.3	3.2	3.1	2.9	2.9
Carencia por acceso a la alimentación	21.7	24.8	23.3	23.4	20.1	20.4	24.3	28.4	27.4	28.0	24.6	25.5	3.3	3.0	2.9	2.8	2.6	2.6
<b>Bienestar</b>																		
Población con ingreso inferior a la línea de pobreza extrema por ingresos	16.8	19.4	20.0	20.6	17.5	16.8	18.7	22.2	23.5	24.6	21.4	21.0	3.1	2.9	2.5	2.5	2.4	2.4
Población con ingreso inferior a la línea de pobreza por ingresos	49.0	52.0	51.6	53.2	50.6	48.8	54.7	59.6	60.6	63.8	62.0	61.1	2.5	2.3	2.1	2.0	1.9	1.9

Fuente: estimaciones del CONEVAL con base en el MCS-ENIGH 2008, 2010, 2012, 2014 y el MEC del MCS-ENIGH 2016 y 2018.

[www.coneval.org.mx](http://www.coneval.org.mx)

Esto quiere decir que una gran parte de la población no tiene acceso a los bienes y servicios básico, (la Canasta de Bienes y servicios básicos). Entre estos bienes y servicios se encuentra la vivienda.

Una gran parte de la población no accede a los sistemas de financiamiento y de fondeo de la vivienda.

Gran parte desarrolla la producción de vivienda a partir de mecanismo informales de cooperación, redes asociales de intercambio recíproco (Adler de Lomnitz: 1997: 219), u otros mecanismos de solidaridad social entre familiares, vecinos o conocidos. Depende del nivel de cohesión e integración social de la población.

Hay que hacer la observación de que una buena parte de la población en México y en muchos países de América Latina se ubicada en la llamada Economía informal, los que significa que se encuentra fuera de los circuitos económicos y financiero formales con las diferentes consecuencias de este hecho.

Veamos los datos.

## LOS NÚMEROS DEL EMPLEO INFORMAL

En México, 31.3 millones de personas de 15 y más años ocupadas se encuentran en el empleo informal, lo que representa 56.2 por ciento de la población ocupada, de acuerdo con datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

En el empleo informal no sólo se incluye a quienes laboran en unidades económicas no agropecuarias, no constituidas como empresas y que no cumplen con registros básicos de proveedores de bienes y servicios, sino también a quienes, a pesar de estar fuera del sector informal, presentan condiciones laborales consideradas informales, tales como el autoempleo en la agricultura, la no remuneración o carencia de seguridad social.

El Inegi también ha dado cuenta de que de la población de 15 y más años ocupada en el empleo informal, 48.8 por ciento (15.3 millones) forma parte del sector informal; en tanto que 51.2 por ciento (16 millones) presenta condiciones laborales consideradas informales (por autoempleo en la agricultura, empleo no remunerado o carencia de

seguridad social).

Las estadísticas del Instituto apuntan que la informalidad laboral está mayormente presente en los extremos de los grupos etarios de la población ocupada, 82.1 por ciento de los jóvenes de 15 a 19 años ocupados se emplean en la informalidad, así como 72.5 por ciento de la población de 60 y más años.

En relación con el grupo de personas ocupadas en el empleo informal por condiciones informales (16 millones), se encuentra que 61.2 por ciento son asalariadas sin seguridad social, 14.9 por ciento están en el autoempleo en agricultura, 14.6 por ciento en servicio doméstico que es remunerado, pero no cuenta con seguridad social, y 9.3 por ciento son trabajadores sin pago.

Además, quienes viven en localidades con menos de 15 mil habitantes, participan más en el empleo informal con 74. por ciento, situación que disminuye a 46.7 por ciento para los que viven en localidades de 15 mil o más habitantes. ◀

Esta es una de las explicaciones de que una parte de la población haya tenido que hacer uso de los mecanismos informales para tener acceso a una vivienda.

O lo que algún profesor llamaba la “Constructora pueblo”, haciendo referencia a que la necesidad se satisface de alguna manera.

**Figura 1**  
**México: fragmentación territorial**

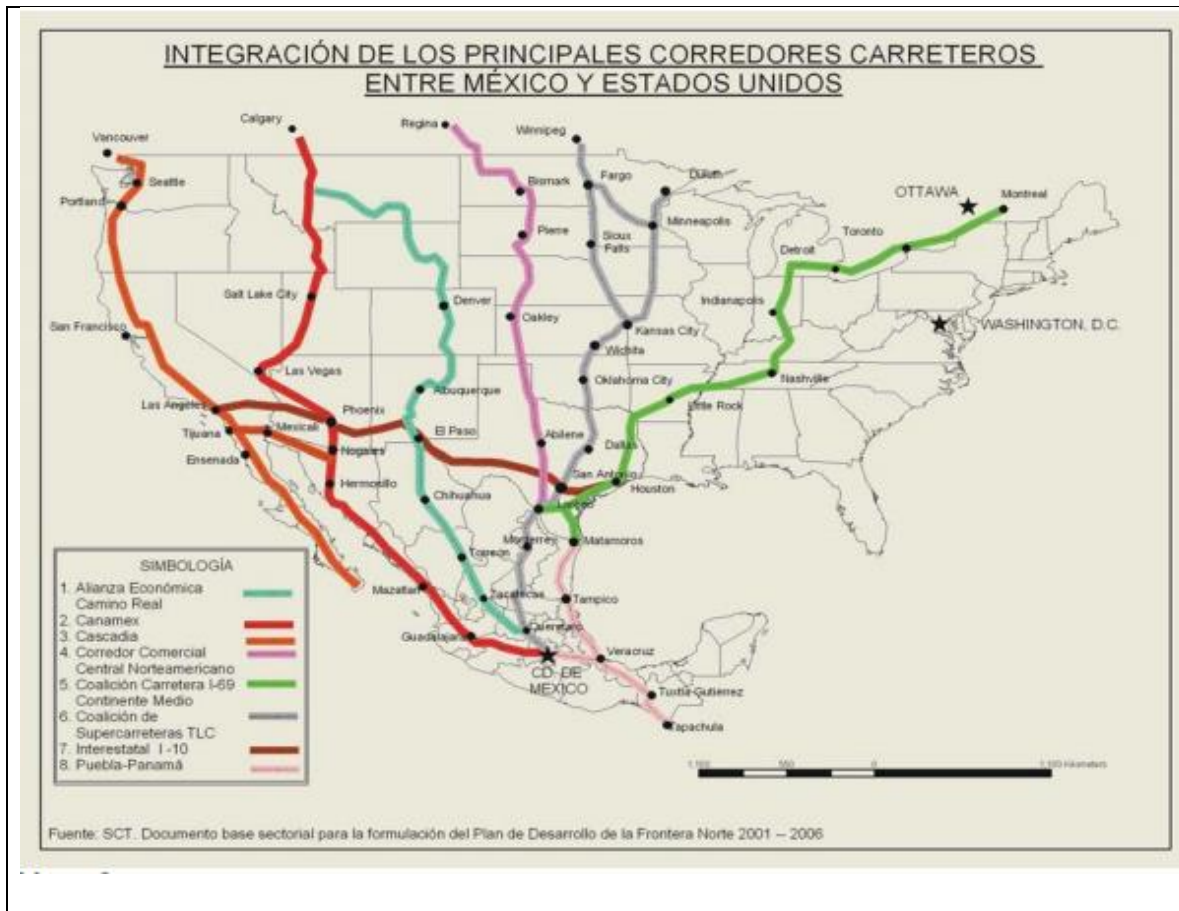


Fuente: Ávila Sánchez, 2008.

En la dialéctica socio-espacial y socio-territorial existe un proceso de integración-fragmentación.

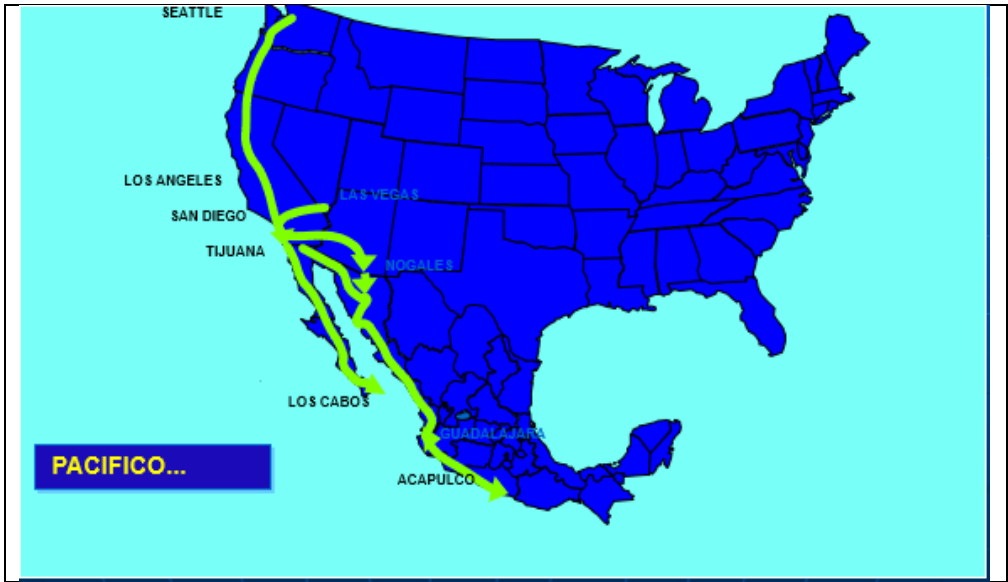
Esto quiere decir que por una parte se da una integración en ciertos ámbitos y temas: economía, comercio, turismo, inversiones, etc.

Por otra parte, se da un proceso de fragmentación territorial en el que se separan ciertas actividades o aspectos.



El proceso de integración comercial entre México, Estados Unidos y Canadá.  
 Crecimiento económico, Balanza comercial.  
 Crecimiento de las empresas.  
 No crecieron los salarios.

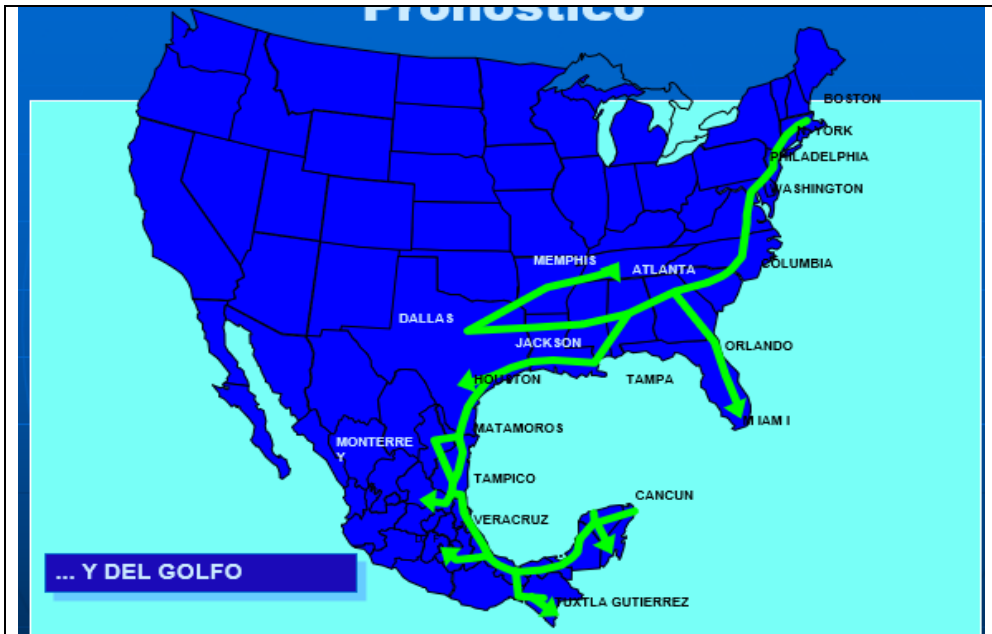
La integración de México con EUA, generó una serie planes para la integración espacial y territorial.  
 Como ejemplo podemos ver los corredores de transporte terrestre.  
 Podemos ver en los siguientes mapas, lo que se proyectaba con la integración de América del Norte en el aspecto urbano y las regiones que se establecían como corredores para la integración.  
 Todo esto en el marco del TLCAM y en la perspectiva de una mayor integración, en diferentes rubros.  
 Observamos los ejemplos en los siguientes mapas.



Fuente: Programa 2020. Un enfoque territorial del desarrollo: Vertiente urbana. INEGI. Sedesol. CONAPO.



Fuente: Programa 2020. Un enfoque territorial del desarrollo: Vertiente urbana. INEGI. Sedesol. CONAPO.



Fuente: Programa 2020. Un enfoque territorial del desarrollo: Vertiente urbana. INEGI. Sedesol. CONAPO.

Podemos observar que la dialéctica socio-espacial que se observaría en diferentes escalas y dimensiones del espacio y el territorio, tendría efectos de integración y/o fragmentación del territorio. Esto quiere decir que tanto las **políticas urbanas**, como la **planeación urbana**, así como los **programas** que se establecen para el territorio tendrían múltiples efectos y resultados en la dinámica urbana, en los espacios urbanos.

Si como observan Lefebvre "...la práctica espacial engloba producción y reproducción de espacio específicos y conjuntos espaciales propios de cada formación social; práctica que asegura la continuidad en el seno de una relativa cohesión. Por lo que concierne al espacio social y a la relación con el espacio de cada miembro de una sociedad determinada, esta cohesión implica a la vez un nivel de competencia y un grado específico de performance."

En el caso de las políticas urbanas de integración que se establecían en el periodo de la década de 1994 junto con el TLCAN, la apertura comercial y una mayor integración de México con EUA y Canadá, se integrarían los países, las regiones y las economías; pero simultáneamente se dieron procesos de fragmentación del espacio.

Las políticas urbanas pueden generar procesos de integración e inclusión, pero también pueden generar procesos de exclusión, segregación y separación en el espacio urbano, esto analizando un patrón de acumulación de capital específico.

Y estas políticas también tiene resultados en y para las diferentes escalas de análisis: desde lo local, la ciudad, lo metropolitano, lo regional, los municipios, los estados; y esto también a escalas más amplias como las nacionales, transnacionales o interregionales.

Por último, mencionar que estos efectos de las políticas urbanas tendrían efectos en los centros históricos, por diferentes motivos, entre otros: por la movilidad de la población, por la accesibilidad a las áreas centrales de las ciudades, por la **funcionalidad, estructura y forma** de lo urbano.



## **Parte 2.**

### **LA CIUDAD DE MÉXICO.**

#### **ESTRUCTURA URBANA EN 1980-2018.**

#### **PROCESO DE URBANIZACIÓN, DESINDUSTRIALIZACIÓN, TERCIALIZACIÓN Y DECLINACIÓN POBLACIONAL.**

Este periodo se caracteriza por la configuración territorial se basa en una estructura policéntrica que integra diferentes núcleos urbanos.

Estos núcleos urbanos anteriormente aislados, lo estaban debido a la suburbanización de áreas contiguas al Distrito Federal y a la integración de núcleos aislados en décadas anteriores. Con esto se da inicio al policentrismo no sólo a nivel metropolitano sino también a nivel regional (Garza, 1990 y Delgado, 1999 citado en Sánchez Martínez. p. 135)

En los años ochenta y noventa del siglo XX se presenta un descenso en los índices demográficos en la Ciudad de México, y no solo eso, sino que además expulsó población del núcleo central; de igual manera el ritmo de crecimiento de la ZMCM se vio disminuido (Esquivel, 1993: 32 citado en Sánchez Martínez. p. 135)

Esto no impidió el crecimiento de la mancha urbana en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Las delegaciones que registraron una baja en su población de manera más pronunciada de 1970 a 1990 son la Cuauhtémoc y la Miguel Hidalgo. La explicación a este fenómeno es el resultado de (Coulomb y Sánchez, 1991 en Esquivel, 1993:35; Villavicencio, 1993: 130 citado en Sánchez Martínez. p. 135)

- Emigración forzada: “la movilidad de las nuevas generaciones que no logran su ubicación en las zonas céntricas.”
- Emigración voluntaria: las familias van en busca de adquirir predio en propiedad.
- Emigración obligada: el deterioro de las viviendas fuerza a las familias a salir.
- Schteingart afirma que el despoblamiento de la ciudad central es consecuencia de los cambios en el uso de suelo destinados a las actividades comerciales y de servicios, en detrimento del uso habitacional (Schteingart: 35, Villavicencio, 1993:130 citado en Sánchez Martínez. p. 136
- La construcción de nuevas vialidades que implicaba la destrucción de viviendas
- Desastres naturales.
- Especulación entorno al suelo urbano.<sup>65</sup>

Como pudimos ver en el apartado anterior la ciudad central sufrió un proceso de despoblamiento o declinación.<sup>66</sup>

Existen otros tres procesos explicativos. -que nos permiten comprender la dinámica urbana.

---

<sup>65</sup> Sánchez Martínez, María Esther. Historia de la centralidad: de los círculos concéntricos a los ejes viales, la transformación urbana de la ciudad de México. En Terrazas Revilla, Óscar. (2010) La ciudad que hoy es centro. UAM

<sup>66</sup> Kunz denomina el proceso de pérdida de población de una zona de la ciudad como un proceso de declinación. (Coulomb, Delgadillo, 2017:60)

## **La desindustrialización, deslocalización industrial, la terciarización de la economía y la crisis capitalista.**

Como mencionamos anteriormente la ciudad de México ha vivido un proceso de **desindustrialización** a partir de la década de 1980, con la crisis de 1982, una buena parte de la infraestructura industrial de la ciudad salió de la periferia metropolitana (Azcapotzalco, Naucalpan, Tlalnepantla, Ecatepec, Cuautitlán Izcalli, etc.) para desplazarse hacia el norte (franja fronteriza con Estados Unidos: Tijuana, Mexicali, Ciudad Juárez, Nuevo Laredo, Reynosa, Matamoros) y centro norte del país. (Aguascalientes, Querétaro, San Luis Potosí, Jalisco)

Otros autores observan también un proceso de **deslocalización** de la industria tradicional, en este periodo. Tratarían de explicar este proceso a nivel global con la flexibilización de los procesos productivos a nivel industrial y la segmentación de los procesos industriales a nivel mundial. Lo local se vuelve global y lo global es parte de lo local. Grandes empresas e industrias se relocalizan, se reubican, cambian de localización y se trasladan a otros lugares. Una de las explicaciones de esto, sería el intento de disminuir la tendencia decreciente de la tasa de ganancia a nivel nacional y mundial. Esta desindustrialización y deslocalización de diferentes empresas, ramas y sectores productivos se reflejaría a diferentes escalas: a escala global, nacional, regional y metropolitana, local

Lo podríamos observar con la división internacional del trabajo y el papel que juega la industria en México. Esto visto, además, con la integración regional de América del Norte con el TLCAN y más recientemente con el TMEC.

La deslocalización productiva del capital es una estrategia como contratendencia de la caída tendencial de la tasa de ganancia.<sup>67</sup>

Marx encuentra una serie de contratendencias que permiten recuperar la tasa ganancia.<sup>68</sup> Para Marx las causas que contrarrestan la ley de la tendencia decreciente de la tasa de ganancia son:

1. El aumento del grado de explotación del trabajo.
2. La reducción del salario por debajo de su valor.
3. El abaratamiento de los elementos que forman el capital constante.
4. La superpoblación relativa.
5. El comercio exterior.
6. El aumento del capital-accionario.<sup>69</sup>

---

<sup>67</sup> Ver Javier Alejandro Lozano Tovar. Deslocalización productiva de capital, pauperización y nuevas formas de explotación en el trabajo, el caso de la industria electrónica en México. 1999-2010. Una visión desde la crítica de la economía política. p. 22. Tesis de Licenciatura en Economía. 2014.

<sup>68</sup> En el análisis puede ser de toda una economía nacional, de un sector, de una rama de la economía.

<sup>69</sup> Marx, Carlos. El Capital. Tomo III, Sección tercera, capítulo XIV, Causas que contrarrestan la ley. FCE. México. Traducción de Wenceslao Roces.

### **La llamada terciarización es una tendencia del capitalismo.**

La llamada terciarización de la economía significa, para la teoría económica convencional, que las actividades económicas de la sociedad tienden a concentrarse y dirigirse al sector 3 de la economía, es decir, al sector servicios.<sup>70</sup>

Los sectores 1 y 2, es decir, la agricultura y la industria dejan de tener un peso preponderante.

En una sociedad preindustrial, la actividad principal era la agricultura, de hecho, existieron modelos de desarrollo primario-exportadores, como en México a finales del siglo XIX y principios del XX. (China o la India)

Esos modelos de producción se reflejaban también en las actividades productivas a las que se dedicaba la población, todavía en México a principios del siglo XX, la mayoría de la población era rural y se dedicaba a actividades agrícolas.

En un periodo histórico específico, la industria fue el factor preponderante en la producción.

Marx analiza el proceso de acumulación de capital y plantea que “...la composición de capital depende de la proporción en que se divide el capital constante o valor de los medios de producción y capital variable o valor de la fuerza de trabajo, suma global de los salarios. Los capitales se dividen siempre en medios de producción y fuerza viva de trabajo; esta composición se determina por la composición existente entre la masa de medios producción empleados, de una parte, y la cantidad de trabajo necesaria para su empleo. Llamaremos a la primera composición de valor y a la segunda composición técnica del capital.”<sup>71</sup>

Para Marx el capital variable, es decir, la fuerza de trabajo disminuye relativamente conforme progresa la acumulación y la concentración de capital.

Con la acumulación de capital se desarrolla el régimen específicamente capitalista de producción, y el régimen específicamente capitalista de producción impulsa la acumulación de capital. Estos dos factores económicos determinan, por la relación compleja del impulso que mutuamente imprimen, ese cambio que se opera en la composición técnica de capital y que hace que el capital variable vaya reduciéndose continuamente a medida que aumenta el capital constante.<sup>72</sup>

Para Marx es este cambio en la composición orgánica de capital la que implica, como tendencia secular del capital, la terciarización económica. La producción capitalista como tendencia, ya no es hacia la producción de mercancías, sino que se dirige hacia la producción de bienes o servicios “terciarizados”, es decir, servicios en sus diferentes modalidades y características.

---

<sup>70</sup> Ver el modelo de los tres sectores elaborado por Colin Clark, precisamente para poder llevar a cabo el registro del ingreso nacional y de la actividad económica en un sistema de cuentas nacionales.

<sup>71</sup> Marx, Carlos. El Capital, Tomo I, Cap. XXIII La ley general de acumulación capitalista. p. 517.

<sup>72</sup> Ibid. p. 528.

Esto se refleja, también, en la composición de la fuerza de trabajo.

Se pasa de una composición de fuerza de trabajo obrera, calificada y no, a fuerza de trabajo de “cuello blanco, de servicios, en sus diferentes modalidades y con salarios mínimos, precarizados y/o depauperados en una buena proporción de la población económicamente activa.

### **Ejército industrial de reserva o producción progresiva de superpoblación relativa.**

Como ya lo había analizado Marx, es la formación de un Ejército Industrial de Reserva, el resultado de la desvalorización de la fuerza de trabajo. Esta tendencia marca grosso modo una de las características de este modo de producción.

La acumulación de capital se desarrolla, en un constante cambio cualitativo de su composición orgánica y técnica de capital, haciendo aumentar incesantemente el capital constante a costa del capital variable.

“Pero este crecimiento no es constante, sino relativo: la acumulación capitalista produce constantemente, en proporción a su intensidad y a su extensión, una población obrera excesiva para las necesidades medias de explotación del capital, es decir, una población obrera remanente o sobrante.”<sup>73</sup>

“Ahora bien, si la existencia de una superpoblación obrera es producto necesario de la acumulación o del incremento de la riqueza dentro del régimen capitalista, esta superpoblación se convierte a su vez en palanca de la acumulación de capital, más aún, en una de las condiciones de vida del régimen capitalista de producción. (...). Es la superpoblación en el curso característico de la industria moderna, la que en la línea-interrumpida sólo por pequeñas oscilaciones – de un ciclo decenal de periodos de animación media, producción a todo vapor, crisis y estancamiento, descansa en la constante formación, absorción, más o menos intensa, y reanimación del ejército industrial de reserva o superpoblación obrera.”<sup>74</sup>

Y Marx remata diciendo que “...Durante los periodos de estancamiento y prosperidad media, el ejército industrial de reserva ejerce presión sobre el ejército obrero en activo, y durante las épocas de superproducción y paroxismo pone un freno a sus exigencias. La superpoblación relativa es, por tanto, el fondo sobre el cual se mueve la ley de la oferta y la demanda de trabajo.”<sup>75</sup>

Así lo podemos observar si vemos los datos sobre la población y la población económicamente activa. La participación y distribución de la población en las diferentes actividades económicas.

La superpoblación relativa existe bajo las más diversas modalidades. Todo obrero forma parte de ella durante el tiempo en que está desocupado trabaja solamente a medias. Prescindiendo de las grandes formas periódicas que le imprime el cambio de fases del ciclo industrial y que unas veces, en los periodos de crisis, hacen que se presente con carácter

---

<sup>73</sup> Ibid. p. 533

<sup>74</sup> Ibid. p. 535

<sup>75</sup> Ibid. p. 541

agudo, y otras veces, en las épocas de negocios flojos, con carácter crónico, la superpoblación relativa reviste tres formas constantes: **la flotante, la latente y la intermitente.**<sup>76</sup>

Como podemos ver Marx habla de la situación de la Inglaterra del siglo XIX.

Para el caso de México en la actualidad podemos utilizar parte de estas categorías y conceptos y analizar los movimientos poblacionales, sus características y la dinámica interna de los mismos. Esto en perspectiva de explicar los procesos en el espacio urbano, en la centralidad urbana y en el centro histórico de la ciudad de México durante nuestro periodo de análisis.

Aunque las fuentes de información cambien conceptualmente. Me refiero a que el INEGI habla de población económicamente activa (PEA), población ocupada (PO), población dependiente (PD), etcétera.

Lo que interesa es explicar los procesos específicamente para el caso del centro histórico de la ciudad de México, con todas las especificidades y particularidades del caso.

Quizá México, se parece más a casos de ciudades de América Latina, por su mismo proceso histórico y por su contexto social, económico, político y cultural.

### **La cuestión explicativa es la crisis.**

Otro elemento explicativo que nos parece pertinente exponer son las crisis que periódicamente ha sufrido la economía mexicana.

Estas explican los procesos de reestructuración económica y la reestructuración que se da en el espacio urbano.

Y explican algunos procesos:

El desplazamiento de población

El desplazamiento de industrias y su ubicación.

La explicación inicial de las crisis sería, como ya lo mencionamos anteriormente, la recuperación de una tasa de ganancia razonable, en este caso para el capital inmobiliario. El capital inmobiliario ya no se estaría ubicando en el centro histórico, desde hace un largo periodo de tiempo, sino que se estaría desplazando a lugares o zonas de la ciudad con una mayor “plusvalía”, para recuperar o tener una tasa de ganancia mayor.

Para observar el comportamiento del capital inmobiliario tendríamos que observar el desenvolvimiento de la industria de la construcción.

---

<sup>76</sup> Ibid. p. 543. En los centros de la industria moderna -fábricas, manufacturas, altos hornos, minas, etc.-, nos encontramos con que la producción tan pronto repele como vuelve a atraer contingentes obreros en gran cantidad, por donde el número de obreros en activo aumenta en términos generales, aunque siempre en proporción decreciente a la escala de la producción. Aquí, la superpoblación existente es en forma **flotante**. La población obrera rural, es la fuente de la superpoblación relativa, ya que flota constantemente. Pero su flujo constante hacia las ciudades presupone la existencia en el propio campo de **una superpoblación latente**. La tercera categoría de la superpoblación relativa, **la intermitente**, forma parte del ejército obrero en activo, pero con una base de trabajo muy irregular. Sus características son: máxima jornada de trabajo y salario mínimo. Los últimos despojos de la superpoblación relativa son, finalmente, los que se refugian en la órbita del pauperismo. Y Marx los ubica en tres categorías, primera: personas capacitadas para el trabajo, segunda: huérfanos, e hijos de pobres, tercera: degradados, despojos, incapaces para el trabajo. p. 544-545.

Esa guía nos dará elementos para comprender la ubicación de las inversiones en el sector de la construcción y hacia dónde se han dirigido.

El centro histórico es un mercado interesante, pero podemos decir que hay zonas de la ciudad que son mucho más redituables económica y financieramente.

Estamos hablando, por ejemplo, de Santa Fe, Reforma, Interlomas, Polanco, Nueva Granada, entre otros desarrollos que se construyen para un mercado lucrativo, es decir, desarrollos de vivienda media o residencial, para clase media o alta.

Para poder hacer un análisis que integre los elementos urbanos y económicos observamos la estructura productiva de la Ciudad de México y de la alcaldía Cuauhtémoc en el periodo reciente.



En esta gráfica, podemos observar la estructura económica de la economía de la Ciudad de México para el año 2016.

Prácticamente nos encontramos con una economía de servicios, 89.6 %, lo que significa que se trata de una economía terciarizada, lo que significa que son preponderantes los servicios. Las actividades secundarias ocupan el 10.3% de PIB de la Ciudad de México y con 0.1% del PIB se encuentran las actividades primarias, casi inexistentes en la ciudad. Ya con estos antecedentes y los elementos aportados por esta gráfica, sería importante preguntarnos, ¿qué tipo de servicios son los principales y cuáles ocupan las principales cifras en la ciudad de México? Para analizar la estructura económica más a detalle y poder hacer un análisis más fino de los servicios que existen en la ciudad y poder hacer su caracterización. Es importante conocer en qué tipo de servicios se está especializando la ciudad de México.

### Distribución de los grandes sectores de la economía del Distrito Federal y del total nacional

2014

(Porcentaje)



Fuente: INEGI. SCNM. Producto Interno Bruto por entidad federativa, 2014, valores corrientes.

Esta gráfica nos permite observar el comparativo de la ciudad de México con respecto al PIB a nivel nacional.

Nos encontramos que a nivel nacional el PIB del sector servicios produce el 62.3% es decir, también se trata de una economía de servicios.

Para la Ciudad de México el sector servicios produce el 88.6% del PIB.

Sobre el fenómeno de la terciarización algunos autores mencionan lo siguiente:

Para Sandroni (1999), la terciarización también se conoce como el aumento del Sector Servicios, es decir, todas las actividades que se desarrollan por los centros urbanos y que no se enmarcan en la agricultura y ganadería o en las actividades industriales. Destacan especialmente las siguientes actividades: comercio, transporte, publicidad, comunicaciones, investigación y desarrollo, educación, sanidad, ocio, sector financiero, seguros, administración pública, seguridad y defensa, entre otras. Estas actividades forman el sector terciario de la economía, en las estructuras productivas regionales.

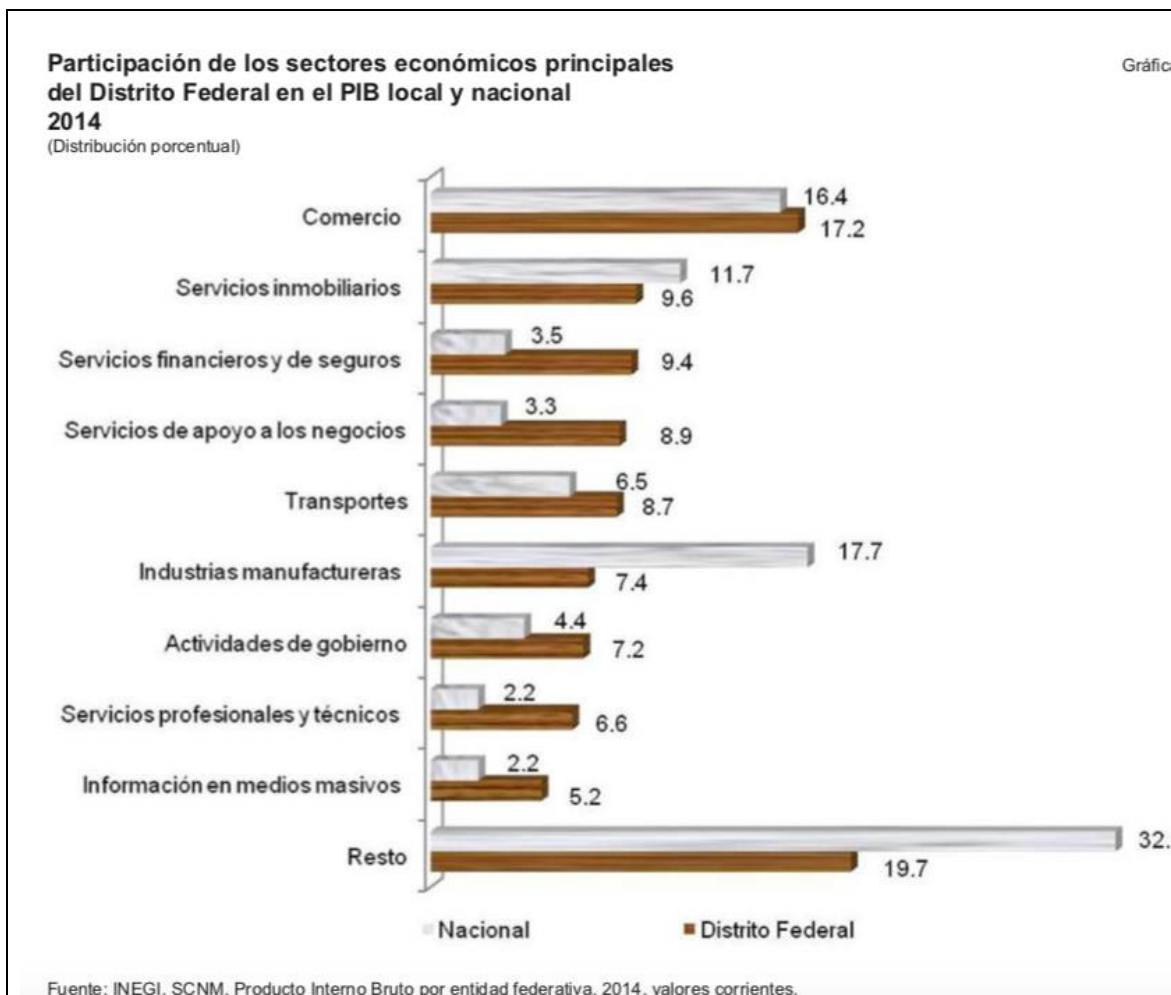
Se trata de una extensión de las grandes transformaciones provocadas por la globalización, que se intensificaron en las últimas décadas del siglo XX. Desde el punto de vista estructural, se observa un proceso de migración, principalmente en el Producto Interior Bruto (PIB) en el empleo (ver entrada Empleo), desde las actividades del sector primario (agricultura y ganadería) y secundario (industria) hacia el sector terciario (comercio y servicios).

Polèse (1998) señala que todas las regiones tienen una cierta proporción de actividades terciarias, pero cuanto mayor es el tamaño de la población de la región, mayor es la posición



en la jerarquía urbana regional de las ciudades (ver temas Smart City y Medium City), mayor es la diversificación (ver tema Diversificación productiva) y mayor es la incorporación de tecnología (ver tema Tecnología) y conocimiento.

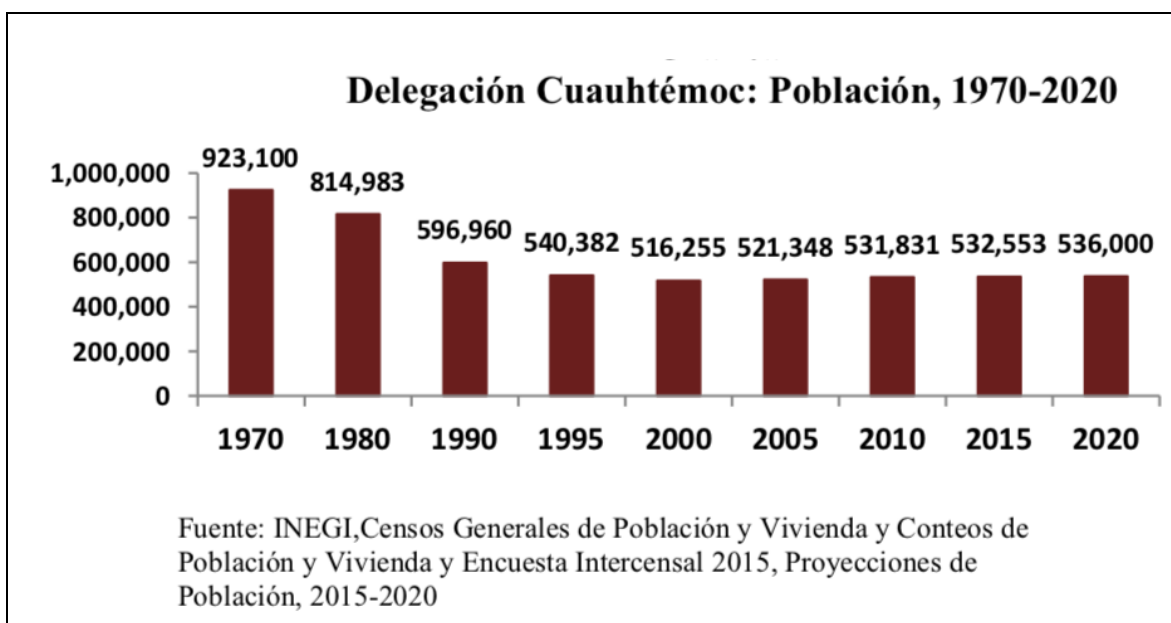
Alves (2016) añade que el aumento de la terciarización de la economía está directamente relacionado con la reestructuración productiva provocada por el paso de los modelos productivos del siglo XX, especialmente del fordismo al flexible en la globalización (ver tema Globalización), y con ello, el aumento de la externalización productiva, es decir, la participación del sector terciario en el PIB y en el empleo, por extensión.<sup>77</sup>



En esta gráfica podemos observar los principales sectores económicos del entonces Distrito Federal comparados con los resultados a nivel nacional. Los principales servicios en el Distrito Federal son: comercio (17.2%), servicios inmobiliarios (9.6%), servicios financieros y de seguros (9.4%), servicios de apoyo a los negocios (8.9%), transporte (8.7%), actividades

<sup>77</sup> Dhein Griebeler, Marcos Paulo. (2021) Diccionario de Desarrollo Regional y Cuestiones Conexas. Terciarización. Lucir Reinaldo Alves. p. 798. Editora Conceito. Brasil

de gobierno (7.2%), servicios profesionales y técnicos (6.6%), información en medios masivos (5.2%), resto (19.7%).



Espacial y territorialmente la Delegación Cuauhtémoc, ahora alcaldía, cumple un papel muy importante ya que ahí se concentra un importante porcentaje de población de la ciudad de México y de la Zona Metropolitana del Valle de México; además de que ahí se encuentra concentrada buena parte de la actividad comercial de la ciudad.

Si observáramos un mapa de las rentas diferenciales existentes en la ciudad, encontraríamos que la renta preponderante en la Alcaldía Cuauhtémoc, sería la **renta diferencial de comercio**.

Aquí encontraríamos las más altas rentas, los principales actores económicos que capturan esas rentas.

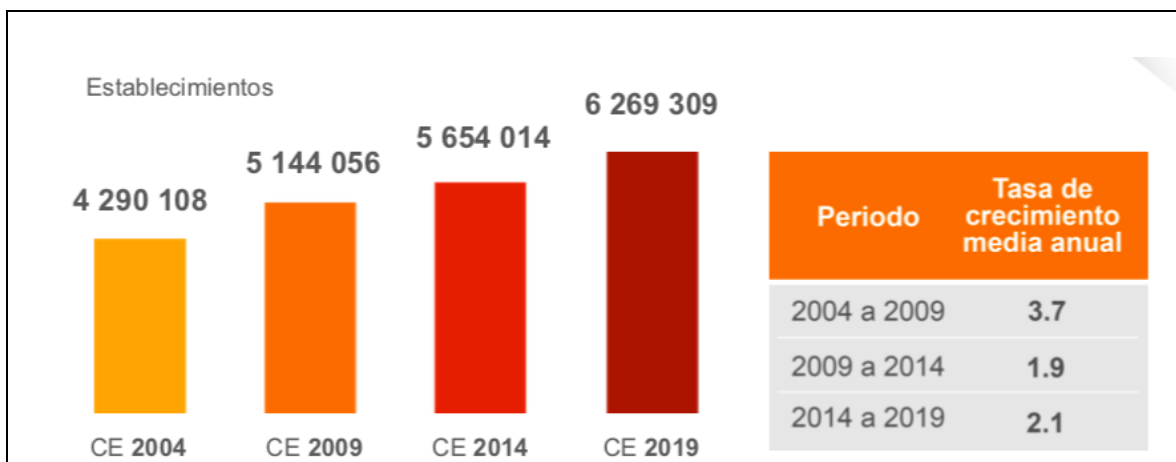
Los datos de los llamados censos económicos nos darían un aproximado de las unidades económicas que se encuentran ahí ubicadas.

Para 2014 existían en la entonces delegación Cuauhtémoc 70, 214 unidades económicas, el 15.5% del total de la ciudad; ocupando un total de 733,557 personas, el 17.2% del personal ocupado de la ciudad, generando el 26.9% de la producción bruta total.

**Delegación Cuauhtémoc: Indicadores Económicos, 2014**

	unidades económicas	personal ocupado	remuneraciones	producción bruta total (miles de pesos)	total de activos fijos (miles de pesos)
Total DF (%)	452,347 100.0	4,258,056 100.0	380,314,987 100.0	2,943,782,835 100.0	2,863,865,216 100.0
Cuauhtémoc (%)	70,214 15.5	733,557 17.2	79,119,731 20.8	792,318,950 26.9	200,171,785 7.0

Fuente: INEGI, Censos Económicos, 2014.



En la gráfica anterior podemos observar el número total de unidades económicas ubicadas en la Ciudad de México.

Podemos observar la evolución y crecimiento del número de unidades económicas en la ciudad.

Para 2004 había 4,290, 108 unidades económicas.

Para 2009 había 5,144, 056 unidades económicas.

Para 2014 había 5,654, 014 unidades económicas.

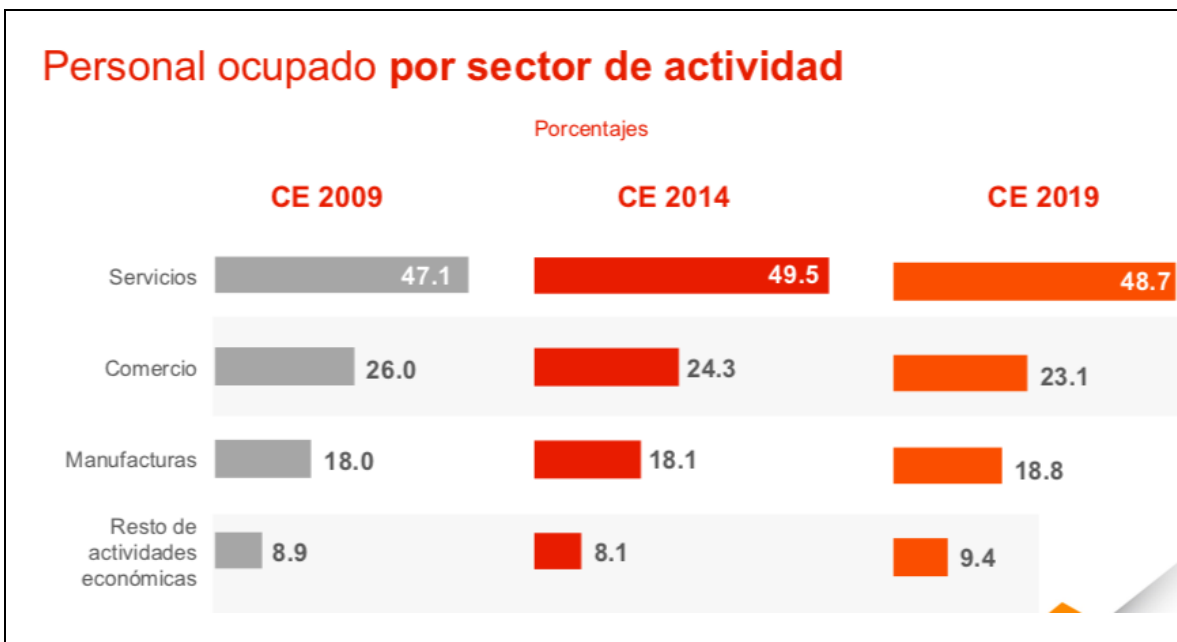
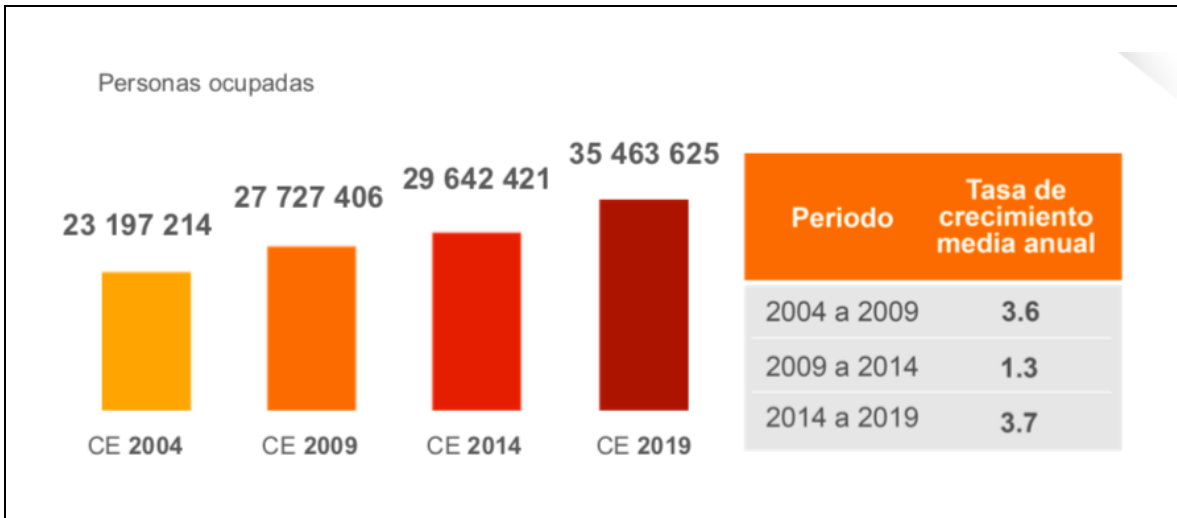
Para 2019 había 6,269, 309 unidades económicas.

Este dato es para la Ciudad de México.

Podemos observar que se ha dado un crecimiento sostenido en el número de unidades económicas.

Estos aún considerando las crisis periódicas que ha padecido la economía mexicana.

En la siguiente gráfica, podemos observar el personal ocupado en las unidades económicas en los años 2004, 2009, 2014 y 2019.



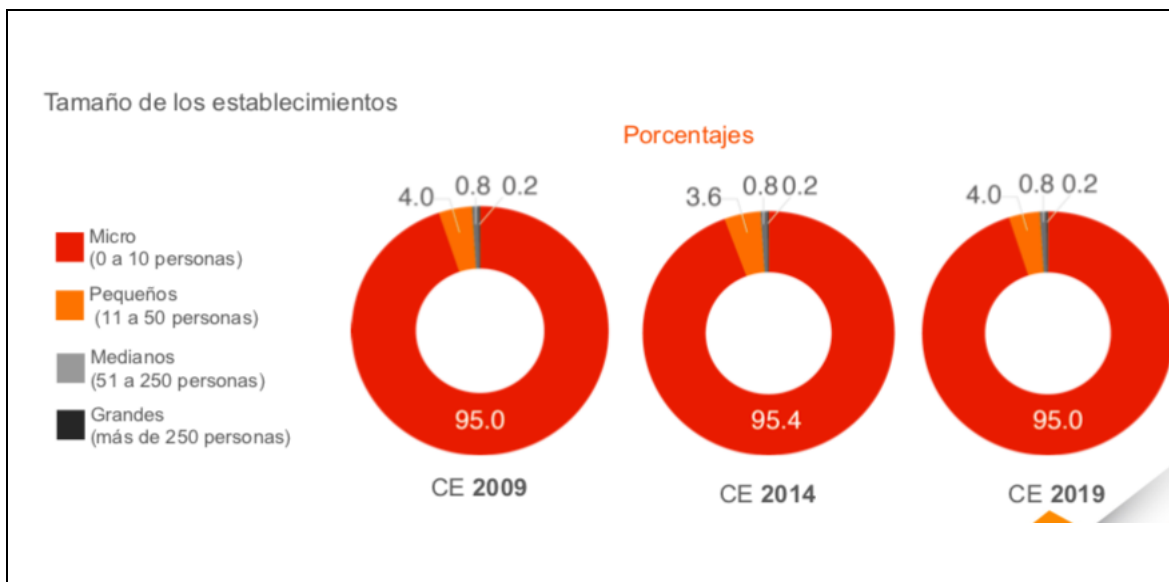
En la gráfica anterior, podemos observar las principales actividades del personal ocupado en las unidades económicas en diferentes años. Mencionamos como referente el personal ocupado en las actividades de comercio, para referenciar la principal actividad económica ubicada en la Alcaldía Cuauhtémoc y en el centro histórico de la Ciudad de México:

Para 2004 el 26.0% del personal ocupado estaba ubicado en el comercio.

Para 2009 el 224.3% del personal ocupado estaba ubicado en el comercio.

Para 2019 el 23.1% del personal ocupado estaba ubicado en el comercio.

Esto según la información de los censos económicos elaborados por el INEGI.



El INEGI también analiza el tamaño de los establecimientos (unidades económicas) según el número de personas ocupadas.

Para 2009 el 95% de las unidades económicas eran micros, es decir, ocupaban a 1 a 10 personas. 4% eran pequeñas empresas que ocupaban entre 11 y 50 personas. 0.8% eran medianas empresas que ocupaban entre 51 a 250 personas. Y sólo 0.2% eran grandes unidades económicas con más de 250 personas ocupadas.

Para 2014 el 95.4% de las unidades económicas eran micros, es decir, ocupaban a 1 a 10 personas. 3.6% eran pequeñas empresas que ocupaban entre 11 y 50 personas. 0.8% eran medianas empresas que ocupaban entre 51 a 250 personas. Y sólo 0.2% eran grandes unidades económicas con más de 250 personas ocupadas.

Para 2019 el 95% de las unidades económicas eran micros, es decir, ocupaban a 1 a 10 personas. 4% eran pequeñas empresas que ocupaban entre 11 y 50 personas. 0.8% eran medianas empresas que ocupaban entre 51 a 250 personas. Y sólo 0.2% eran grandes unidades económicas con más de 250 personas ocupadas, prácticamente los mismos datos que el censo económico de 2009.

Se trata entonces de una estructura económica en la que predominan los micro o pequeños establecimientos o unidades económicas.

Estos elementos se reflejan espacialmente en la escala local, en este caso en la escala de la alcaldía Cuauhtémoc.

Para explicar esto presentamos una serie de indicadores que nos permiten poner un marco de las actividades económicas, los sectores económicos principales, la ocupación y empleo en la zona, así como otros indicadores que permitirán explicar la dinámica comercial, sobre todo, pero también de los servicios que se encuentran en la alcaldía, en el centro histórico y en los corredores urbanos de articulación económico-cultural.

Esto nos permitirá exponer los principales elementos encontrados en el análisis de los corredores estudiados.

### Parte 3.

## EL CENTRO DE LA CIUDAD DE MÉXICO. (“El Centro Histórico de la Ciudad de México”).

### ESTRUCTURA URBANA EN 1980-2018.

El Centro Histórico de la ciudad de México ha sufrido una serie de transformaciones profundas en los últimos 40 años.

La aplicación de una serie de **políticas de renovación, rehabilitación, regeneración, rescate, revitalización y redensificación.**

Además, en el centro han impactado los cambios en el tipo de gestión de los espacios patrimoniales.

En el presente apartado realizaremos una caracterización del centro histórico de la ciudad de México como un espacio “sui generis” tanto para la ciudad como para el país, ya que es el espacio donde se cruzan la tradición, la historia, la política, el patrimonio, la cultura, la identidad, la conformación de la identidad nacional y por lo tanto es un espacio simbólico, pero a la vez es un espacio urbano con características de centralidad histórica y urbana.

Por lo que, además, se concentran diversas actividades económicas que lo hacen un espacio con un importante peso económico en las diversas actividades comerciales, de servicios y productivas que se desarrollan ahí.

Las políticas urbanas que se han aplicado ahí han revalorizado este espacio urbano, lo que ha aumentado el valor económico del suelo.

Además, se han ubicado ahí diferentes grandes cadenas y tiendas comerciales, lo que lo ha hecho un espacio tanto turístico, como comercial de primer orden en la ciudad.

Esto ha generado un aumento de las rentas diferenciales existentes en este espacio.

La principal sería la **renta diferencial de comercio.** (Jaramillo, 2010)

El centro histórico cumple funciones urbanas a escala global, nacional, regional, metropolitana y local.

¿Qué queremos decir con esto? Que la funcionalidad del centro implica esta y más funciones, porque mantiene los atributos, la funcionalidad, la ubicación, la localización, la importancia estratégica, de un centro de importancia nacional y mundial a la vez.

Cumpliendo las funciones regionales, metropolitanas, municipal (alcaldía en este caso), y local. En la forma de la dialéctica socioespacial del lugar, el centro histórico cumple funciones locales y globales.

Las políticas urbanas aplicadas en los últimos años tienen el objetivo de posicionar a este espacio urbano como el más importante del país.

La discusión que planteamos es la siguiente, si estas políticas urbanas se pueden considerar de corte neoliberal y si pueden entrar en el concepto de urbanismo neoliberal y de ciudad neoliberal.

Para algunos (personas, urbanistas, autores, etc.) las políticas urbanas aplicadas en el centro histórico de la ciudad de México tendrían un claro corte neoliberal, ya que la participación de los actores privados estaría tomando un fuerte papel en la renovación, la rehabilitación, la regeneración, el cambio de imagen, así como en su rescate y revitalización, así como en la apropiación de las rentas generadas.

Para algunos analistas, urbanistas, autores, se trataría de políticas urbanas que lo estarían posicionando como un espacio de vanguardia, representativo del país, con espacios públicos de calidad y que le estarían dando a la población de la ciudad y del país un espacio digno y representativo ante los ojos del mundo.

Se trata de una discusión rica en matices y muy interesante, ya que como sabemos el centro histórico de la ciudad es representativo para toda la nación, las políticas en parte se podrían copiar o trasladar a otros centros históricos del país, mostrando al centro histórico de la ciudad como un caso de éxito.

Un elemento interesante es considerar si las políticas urbanas han creado o generado un espacio democrático, de acceso a toda la población, donde convive la diversidad de clases, estratos sociales y donde se puede llevar a cabo una experiencia satisfactoria y enriquecedora. El centro de la ciudad cumple con estas características, ya que es un espacio con una diversidad de posibilidades y de opciones de paseos, entretenimiento y particularmente culturales, ya que prácticamente en cada esquina hay una historia o una anécdota que contar y disfrutar y que da a la ciudad y a sus gentes una identidad y una huella de presencia de la personalidad del mexicano, por llamarla de alguna manera.

Se trata de un espacio representativo de la ciudad y de la nación.

Pero hay que ser claros, la disputa por el espacio, por los proyectos y los diversos intereses y visiones de la ciudad, también se encuentran ahí. Los procesos de desigualdad social y segregación socioespacial están latentes. Las políticas urbanas (y el perfil de estas), tendrían el objetivo de disminuir la desigualdad en el acceso al espacio urbano, pero no son las únicas implicadas en el asunto.

En síntesis, el análisis y la discusión de las políticas urbanas es esencial para comprender la dinámica de un espacio urbano, pero también cuáles son los objetivos y metas a alcanzar con las políticas aplicadas.

Las políticas de renovación y de recuperación han cumplido diferentes objetivos.

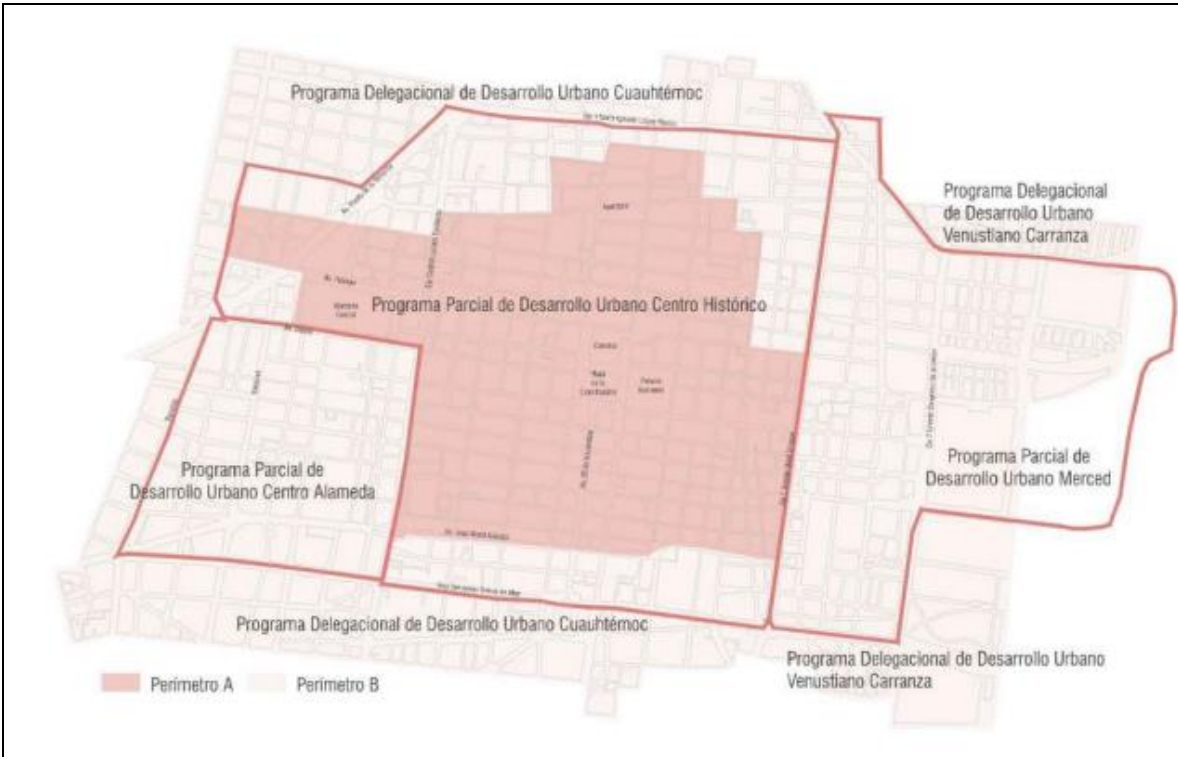
Pero también es necesario el ejercicio de la crítica para ver qué ha funcionado y que se puede mejorar.

Una buena parte de las rentas urbanas generadas por los procesos de revitalización y regeneración han sido apropiada por actores privados.

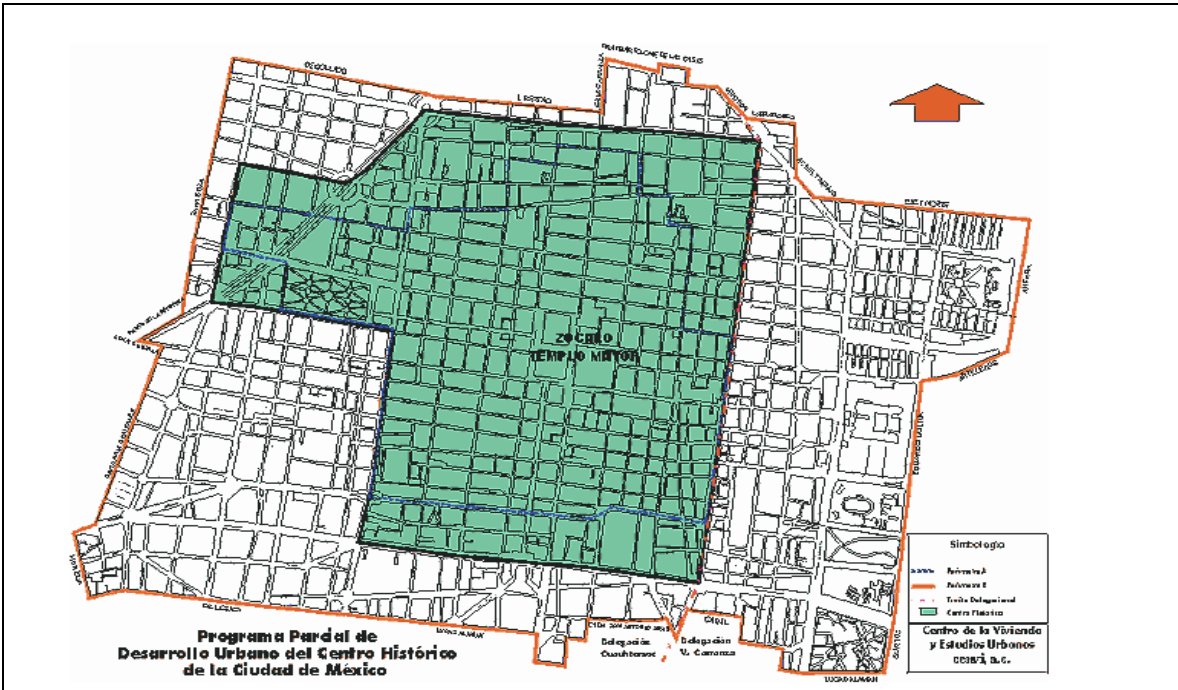
Se han creado nuevas instancias de gestión de espacio urbano, como la Autoridad del Centro Histórico o la Autoridad del Espacio Público, para mejorar la calidad en la gestión de distintos aspectos del centro histórico y de la ciudad.

A continuación, mostramos algunos mapas con las delimitaciones del centro histórico. En este caso el llamado Perímetro A y perímetro B.

Los diferentes programas se han aplicado en estos dos perímetros, la mayoría en el perímetro A, ya que ahí se encuentran la mayor parte de los monumentos y elementos patrimoniales a resguardar, desde el punto de vista de la política de protección y salvaguardia del patrimonio urbano.



Fuente: Programa de Manejo Integral del Centro Histórico, 2011-2016.



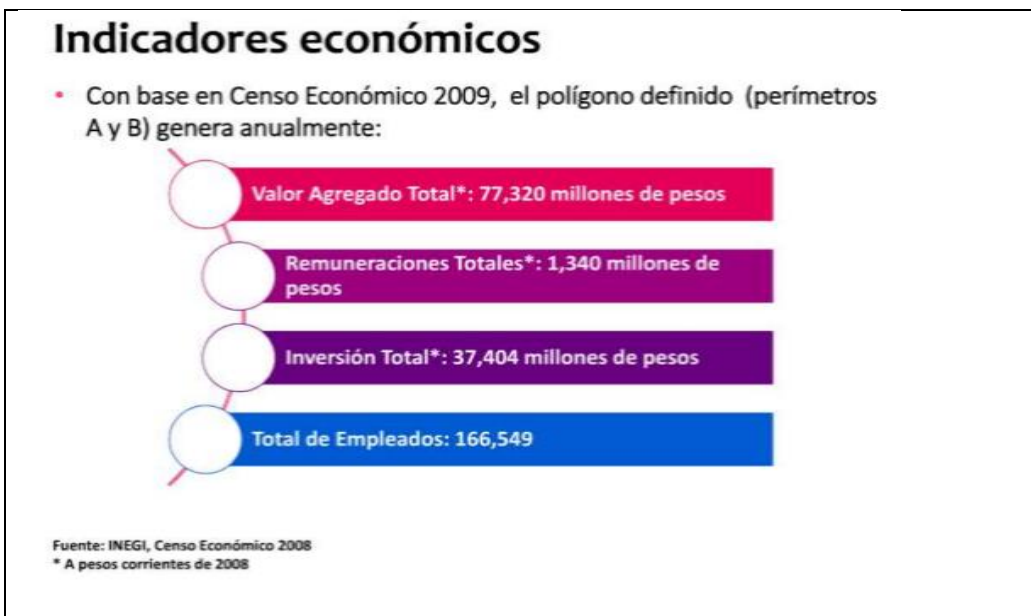
Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de la Ciudad de México.



En el perímetro A se ubican 18,059 unidades económicas de diferente giro.  
 En el perímetro B se ubican 25,864 unidades económicas.  
 Esta información es de 2017.



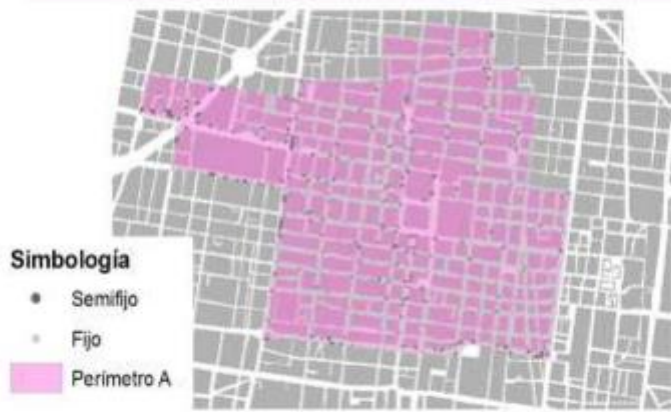
Fuente: Centro Histórico de la Ciudad de México, Documento UNESCO. 2017.



Fuente: Centro Histórico de la Ciudad de México, Documento UNESCO. 2017.

En la ilustración anterior podemos ver información de los censos económicos de 2009. Se observa el valor agregado, las remuneraciones totales, la inversión total y el total de empleados, que se encuentran dentro del perímetro A y B.

## Distribución del Comercio Semi-Fijo en el Perímetro A del Centro Histórico



Fuente: INEGI, Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2015  
NOTA: Clasificación de actividades económicas de acuerdo a lo establecido en el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte 2013

Fuente: Centro Histórico de la Ciudad de México, Documento UNESCO. 2017.

En el mapa anterior podemos observar la distribución del comercio semifijo en el perímetro A del centro histórico.

El dato del cuadro inferior menciona un total de 506 unidades económicas semifijas en el perímetro A del centro histórico.

## Distribución del Comercio Semi-Fijo en el Perímetro A del Centro Histórico

1. Total de Unidades Económicas en el Perímetro A del Centro Histórico:
  - 18,059 (25.7% del total delegacional)
2. Total de Unidades Económicas Semi-Fijas en el Perímetro A del Centro Histórico:
  - 506 (2.8% del total de UE's en el Perímetro A)

Fuente: INEGI, Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2015  
NOTA: Clasificación de actividades económicas de acuerdo a lo establecido en el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte 2013

Fuente: Centro Histórico de la Ciudad de México, Documento UNESCO. 2017.

En el cuadro siguiente podemos observar la distribución del comercio semifijo en el perímetro A del centro histórico y los diferentes giros de actividad que se ubican en la zona.

### Distribución del Comercio Semi-Fijo en el Perímetro A del Centro Histórico

Giro de Actividad	Total de UE	%
Comercio al por menor de revistas y periódicos	222	43.87%
Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas	40	7.91%
Venta de billetes de lotería, pronósticos deportivos y otros boletos de sorteo	34	6.72%
Impresión de formas continuas y otros impresos	26	5.14%
Comercio al por menor de artículos usados	16	3.16%

Fuente: INEGI, Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2015  
 NOTA: Clasificación de actividades económicas de acuerdo a lo establecido en el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte 2013

Fuente: Centro Histórico de la Ciudad de México, Documento UNESCO. 2017.

### Distribución del Comercio Semi-Fijo en el Perímetro B del Centro Histórico

1. Total de Unidades Económicas en el **Perímetro B del Centro Histórico:**
  - 25,864 (36.81% del total delegacional)
2. Total de Unidades Económicas **Semi-Fijas en el Perímetro B del Centro Histórico:**
  - 1,162 (4.5% del total de UE's en el Perímetro B)

Fuente: INEGI, Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2015  
 NOTA: Clasificación de actividades económicas de acuerdo a lo establecido en el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte 2013

Fuente: Centro Histórico de la Ciudad de México, Documento UNESCO. 2017.

En el cuadro anterior podemos observar la distribución de las unidades económicas, un total de 25, 864 y de unidades económicas comercio semi-fijo en el perímetro B del centro histórico, un total de 1,162.

En el cuadro siguiente podemos observar los principales giros de actividad del comercio semi-fijo en el perímetro B del centro histórico.

Distribución del Comercio Semi-Fijo en el Perímetro B del Centro Histórico		
Giro de Actividad	UE	%
Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas	169	14.54%
Comercio al por menor de revistas y periódicos	163	14.03%
Comercio al por menor de teléfonos y otros aparatos de comunicación	96	8.26%
Cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares	67	5.77%
Restaurantes con servicio de preparación de antojitos	54	4.65%

Fuente: INEGI, Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2015  
 NOTA: Clasificación de actividades económicas de acuerdo a lo establecido en el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte 2013

Fuente: Centro Histórico de la Ciudad de México, Documento UNESCO. 2017.

En la gráfica siguiente, podemos observar información sobre el proceso de despoblamiento en el área del programa parcial del centro histórico periodo 1970-2010.

A partir de 1970, cuando habitaban en el centro histórico aproximadamente unas 141, 246 personas, se observa que va disminuyendo la población que habita el lugar.

Para 1980 ya eran 111, 932 personas.

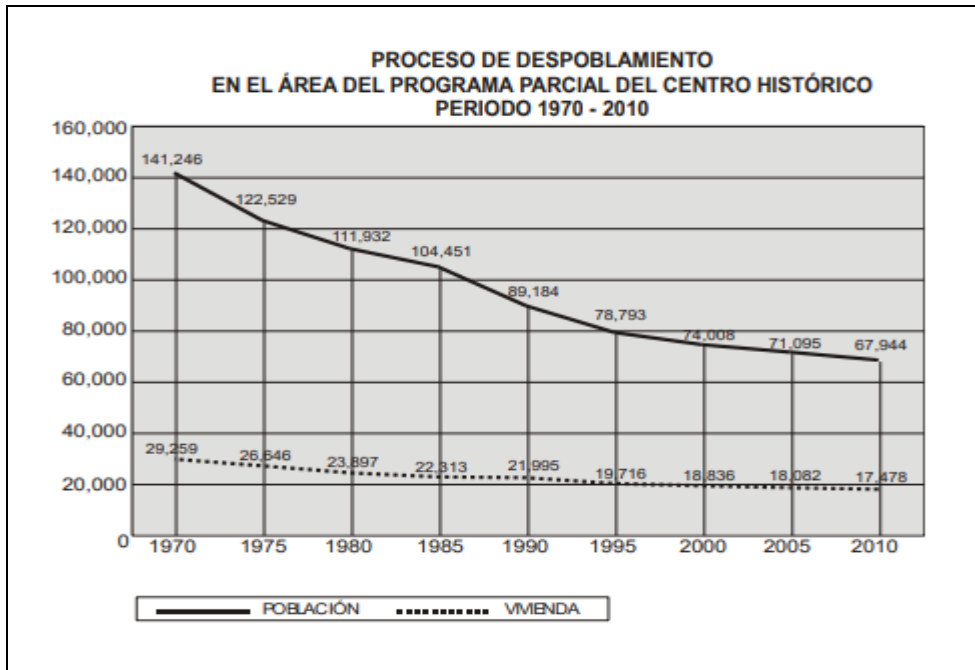
En 1990 ya eran 89, 184.

Para el año 2000 vivían en el centro histórico 74,008 habitantes.

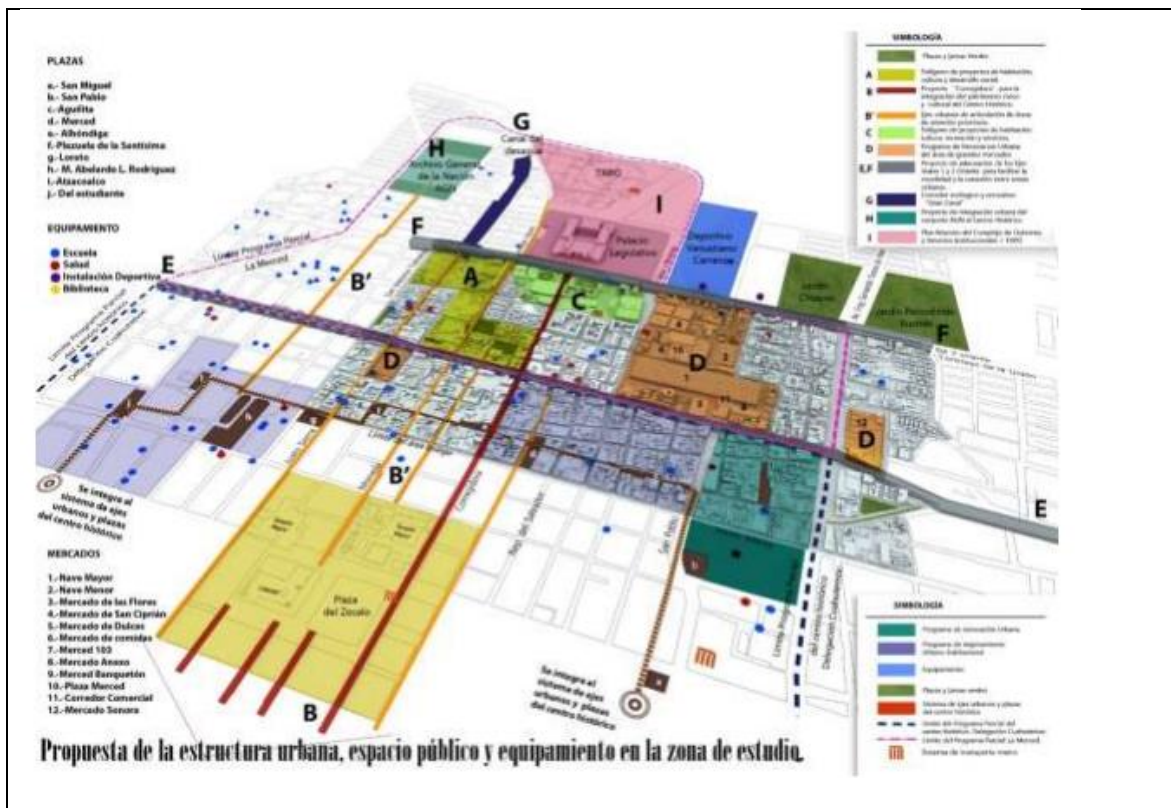
Para el año 2010 habitaban el centro histórico 67, 944 personas.

Una de las políticas principales alrededor del centro histórico es tratar de comprender cuál a sido la dinámica por la cual se ha despoblado y en consecuencia aplicar políticas urbanas para su repoblamiento.

Sólo mencionaremos que la **renta diferencial de comercio** se ha convertido en la preponderante y la **renta diferencial de vivienda** ha disminuido su importancia en el centro histórico.



Fuente: Centro Histórico de la Ciudad de México, Documento UNESCO. 2017.



Fuente: Centro Histórico de la Ciudad de México, Documento UNESCO. 2017.

En el cuadro siguiente podemos observar los usos de suelo en el centro histórico de la ciudad de México.

El uso de suelo habitacional representa el 19.21% con 1,798 lotes.

El equipamiento representa un 5.84% con 547 elementos.

El uso de suelo de comercio representa el 19.56% con 1,831 establecimiento.

Los espacios abiertos representan 0.58% con 54 elementos.

Las áreas verdes representan el 0.36% con 34 espacios.

Los servicios representan el 23.15% con 2,167 espacios.

La industria representa un 0.34% con 32 establecimientos.

Los usos mixtos representan el 26.99% con 2,527 lugares.

Otros, representa un 3.97% con 372 elementos.

Esta información es para los perímetros A y B.

Y la fuente de información es el PUEC-UNAM. (2016)

Tabla 1. Usos del suelo en el CHCDMX

	CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO		PERÍMETRO A		PERÍMETRO B	
	LOTES	%	LOTES	%	LOTES	%
Habitacional	1,798	19.21	108	3.51	1,690	26.90
Equipamiento	547	5.84	201	6.53	346	5.51
Comercio	1,831	19.56	1,144	37.14	687	10.94
Espacios abiertos	54	0.58	20	0.65	34	0.54
Áreas verdes	34	0.36	4	0.13	30	0.48
Servicios	2,167	23.15	729	23.67	1,438	22.89
Industria	32	0.34	1	0.03	31	0.49
Mixto	2,527	26.99	766	24.87	1,761	28.03
Otros	372	3.97	107	3.47	265	4.22
<b>Total</b>	<b>9,362</b>	<b>100.00</b>	<b>3,080</b>	<b>100</b>	<b>6,282</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaborado por el PUEC-UNAM, con base en trabajo de campo, julio- septiembre de 2016.

En la gráfica siguiente, podemos observar los inmuebles catalogados que se ubican en el centro histórico.

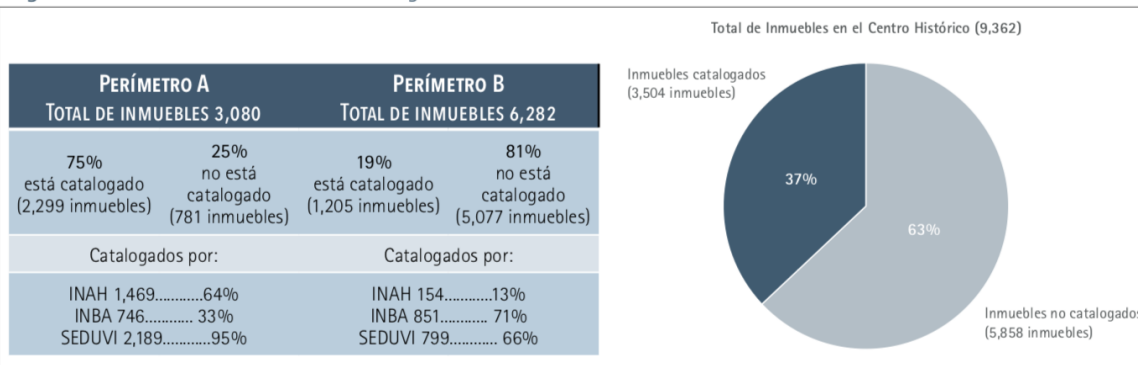
Hay que mencionar que las autoridades encargadas de la catalogación son el INAH, el INBA y SEDUVI.

Podemos observar que en el perímetro A de un total de 3,080 inmuebles, el 75% está catalogado (2,299), y el 25% no está catalogado, (781 inmuebles).

En el perímetro B de un total de 6,282 inmuebles, el 19% está catalogado (1,205 inmuebles), y el 81% no está catalogado, (5,077 inmuebles).

Lo que implica la necesidad de un mayor presupuesto para estas tareas.

Figura 4. Estadísticas de inmuebles catalogados en el Centro Histórico



Fuente: Elaborado por la ACH, 2017.

El centro histórico es uno de los espacios más importantes de la ciudad en tanto que resguarda una gran cantidad de monumentos e inmuebles catalogados por el INAH, INBA y SEDUVI.

Se trata del espacio urbano con más patrimonio urbano, arquitectónico y edilicio de la ciudad.

Su resguardo ya está establecido por decretos y declaratorias, así como por compromisos y convenios internacionales signados por el país.

## Estadística Centro Histórico

### Contexto socioeconómico

#### Población

	2000			2005			2010		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Perímetro A	20,400	19,020	39,420	16,226	15,239	31,465	16,420	17,470	33,890
Perímetro B	59,487	54,691	114,178	58,726	54,122	112,848	53,890	58,875	112,765
Total	79,887	73,711	153,598	74,952	69,361	144,313	70,310	76,345	146,655

Fuente: PUEC-UNAM. 2016.

En el cuadro anterior podemos observar datos del contexto socioeconómico de la población que habita el perímetro A y B del centro histórico.

## Estadística Centro Histórico

### Unidades económicas de ramas seleccionadas

Ramas	Perimetro A	Perimetro B	Centro Histórico	Delegaciones Venustiano Carranza Cuauhtémoc	Ciudad de México
Abarrotes, alimentos, bebidas, hielo y tabaco	16	293	309	502	3367
Productos textiles y calzado	405	283	688	962	1288
Productos farmacéuticos, de perfumería, artículos para el esparcimiento, electrodomésticos menores y aparatos de línea blanca	413	136	549	866	1784
Abarrotes, alimentos, bebidas, hielo y tabaco	547	5644	6191	14400	86874
Tiendas de autoservicio y departamentales	86	117	203	731	3421
Productos textiles, bisutería, accesorios de vestir y Calzado	4155	6209	10364	13176	27137
Artículos para el cuidado de la salud	645	540	1185	2443	11312
Artículos de papelería, para el esparcimiento y otros artículos de uso personal	3723	3133	6856	11385	37932
Enseres domésticos, computadoras, artículos para decoración interiores	1565	2224	3789	5982	17608
Artículos de ferretería, tlapalería y vidrios	198	377	575	2059	13330
Servicios de preparación de alimentos y bebidas	1151	2649	3800	12197	52782
	12904	21605	34509	64703	256835

Fuente: PUEC-UNAM. 2016.

Por último, para terminar este capítulo, mencionamos información del cuadro anterior, sobre las unidades económicas ubicadas en el perímetro A y B, de ramas seleccionadas, para tener una idea de las principales actividades económicas que se ubican en el centro histórico de la ciudad de México.

Destacan: Productos textiles, bisutería, accesorios de vestir y Calzado. (10,364)

Artículos de papelería, para el esparcimiento y otros artículos de uso personal (6856)

Abarrotes, alimentos, bebidas, hielo y tabaco (6191)

Servicios de preparación de alimentos y bebidas (3800)

Enseres domésticos, computadoras, artículos para la decoración de interiores. (3789)

Y artículos para el cuidado de la salud. (1185)



## Conclusiones.

En este capítulo desarrollamos el concepto de patrón de acumulación de capital para explicar la relación entre desarrollo económico y desarrollo urbano y el papel jugado por la centralidad histórica en dos periodos históricos diferentes.

El patrón de acumulación de sustitución de importaciones y el patrón de acumulación neoliberal, tienen características específicas distintas y determinantes. Esto se puede observar en el papel que juega la centralidad histórica en los distintos periodos en la ciudad. Durante el periodo de 1940 a 1980 la ciudad sufre un fuerte periodo de crecimiento, acorde al ciclo económico expansivo que implicó el patrón de acumulación de sustitución de importaciones. La economía mexicana creció a tasas de 6% a 8% anual.

Como parte del modelo y la política keynesiana, desarrollista, dirigida por el Estado, hubo un crecimiento muy grande en la infraestructura urbana, se crearon presas, carreteras, puertos, aeropuertos, hospitales, escuelas, universidades.

En ese periodo la ciudad de México, entonces Distrito Federal, se conurbó con el Estado de México, a partir de un fuerte crecimiento de la industria de bienes básicos e intermedios ubicada en el norte y norponiente de la ciudad (Azcapotzalco, Naucalpan, etc.)

Además, en ese periodo se dieron los grandes procesos de migración del campo a la ciudad que provocaron el crecimiento explosivo de la población de la ciudad. La llamada “explosión demográfica” que provocó tasas de crecimiento de la población de 2 a 3% anualizadas y que se reflejó espacialmente en el surgimiento de municipios conurbados como Nezahualcóyotl, Ecatepec, Chalco, Tultitlán, Coatepec, Los Reyes, La Paz, al oriente de la ciudad.

En ese periodo no existía el concepto de “Centro Histórico”, es hasta los años 80 cuando se aplica en la legislación con la Declaratoria de Patrimonio Histórico de la Humanidad en 1980 y la Declaratoria de la UNESCO en 1987.

A partir de ese momento se crea un recurso jurídico de protección al patrimonio histórico ubicado en el Centro Histórico de la Ciudad de México.

En la década de 1980 se da un proceso de cambio y transición al patrón de acumulación de capital neoliberal, ‘secundario exportador’ o de ‘especialización exportadora’, con una fuerte influencia del sector financiero y las finanzas en la economía. Lo que algunos autores llaman “financierización.”

Las características de este modelo son una preponderancia del sector financiero, primacía del sector externo, apertura comercial, liberalización económica, desregulación económica, integración comercial con Estado y Unidos, procesos de privatización, disminución de la participación del Estado en la economía y en los procesos de planeación urbana, el mayor peso de la inversión extranjera directa e indirecta en la economía, disminución de la rectoría del Estado en los procesos económicos, entre otros.

Este modelo económico implica un proceso de cambio o debilitamiento de las funciones de centralidad histórica al ‘centro’, surgen diferentes y nuevas centros o subcentros con una gran influencia en la estructura urbana.

Además, en el periodo de 1940-1980 la centralidad histórica había tenido un proceso de deterioro y de desvalorización agudizado por la crisis y la falta de presupuesto e inversiones para resguardar el patrimonio ubicado en la zona, además de otros factores.

Con el análisis comparativo entre dos patrones de acumulación de capital o modelos de desarrollo, hacemos una aportación importante a los estudios urbanos.

La relación entre desarrollo económico y desarrollo urbano es una larga y amplia discusión entre diferentes escuelas teóricas y enfoques sobre cómo comprender y entender “Lo urbano”, la ciudad y los procesos urbanos.

En síntesis, el desarrollo económico está directamente relacionado con la forma urbana, la estructura urbana, la forma de los procesos de urbanización y la forma de estructuración de los procesos urbanos, en diferentes escalas.

Además de que nos permite observar, en perspectiva histórica, el papel de la centralidad histórica y de lo que posteriormente se nombrará como Centro Histórico en la estructura de la ciudad, sus funciones y su preponderancia en un momento dado, su declinación en otro y su recuperación y revaloración en otro posterior, como parte de la estructura urbana. Para complementar el análisis, integramos en la parte del anexo una serie de mapas y litografías de la Ciudad de México en diferentes etapas y periodo históricos para poder comprender los elementos aportados en este capítulo y para observar los cambios en la morfología y estructura urbana, poniendo en perspectiva el papel simbólico, político, cultural y social como centro de la ciudad, pero también, como centro del país.

# CAPÍTULO 3.

El que llega a Tecla poco ve de la ciudad,  
Detrás de las empalizadas de tablas,  
Los abrigos de arpillera, los andamios,  
las armazones metálicas,  
los puentes de madera colgados por  
cables sostenidos por caballetes, las  
escaleras de apoyo, los esqueletos de  
alambre. A la pregunta - ¿Por qué se  
hace la construcción de Tecla? –los  
habitantes, sin dejar de levantar cubos,  
de bajar plomadas, de mover de arriba  
abajo largos pinceles. – Para que no  
empiece la destrucción – responden.  
E interrogado sobre si temen que  
Apenas quitados los andamios de la  
ciudad empiece a resquebrajarse y  
caiga en pedazos, añaden de prisa,  
en voz baja. – No sólo la ciudad.  
Si insatisfecho con la respuesta  
Alguien apoya el ojo en la rendija  
de una cerca, ve grúas que suben  
sobre otras grúas, armazones, vigas  
que apuntalan otras vigas.  
- ¿Qué sentido tienen vuestras  
obras? – pregunta -.  
- ¿Cuál es el fin de una ciudad en  
construcción sino una ciudad?  
¿Dónde está el plano que seguís,  
el proyecto? – Te lo mostraremos  
apenas termine la jornada; ahora  
no podemos interrumpir – responden.  
El trabajo cesa al atardecer.  
Cae la noche sobre las obras.  
Es una noche estrellada.  
– Éste es el proyecto – dicen.

Ítalo Calvino. Las ciudades desiertas.

### Capítulo 3. La dinámica de los precios, la renta del suelo urbano en el Centro Histórico de la Ciudad de México en el periodo 2000-2018

#### Capítulo 3. La dinámica de los precios, la renta del suelo urbano.

Para iniciar, hay que explicar que la dinámica de los precios y las rentas del suelo urbano, y su relación con el llamado **mercado inmobiliario**.<sup>78</sup>

En este mercado confluyen diferentes actores tanto compradores como vendedores en un determinado espacio y tiempo.

“El mercado inmobiliario y la conformación de sus submercados o segmentos está regido por el principio de “sustituibilidad” que significa que los inmuebles son sustituibles entre sí cuando se convierten en alternativas reales para un comprador potencial, de esta manera son comparados, entran en competencia e interactúan. Si por el contrario los inmuebles no son sustituibles entre sí, no entran en consideración del comprador y no interactúan con los que sí lo son, en este caso forman parte de otro submercado.” (Kunz, 1995:25 citado en López Figueroa, Beatriz: 2005: 25)

“Derivado del concepto de sustituibilidad se encuentra la segmentación o formación de submercados que significa que el mercado puede ser segmentado funcionalmente en estructura ordenada de submercados, ordenados o graduados de acuerdo con el nivel de calidad -precio. Para Kain, Quigley, Straszheim este nivel de calidad o “vector de atributos” incluyen las características estructurales, de tamaño, de acabados, de calidad del área, de accesibilidad, de servicios públicos y de tipo de tenencia.” (Kain, Quigley y Straszheim en Rothemberg, Galster, et. al., 1991:1 a 18 citado en López Figueroa, Beatriz: 2005: 26)

“La importancia de comprender la dinámica de la formación de submercados es fundamental para entender cómo funciona el mercado inmobiliario, mencionamos únicamente la segmentación o conformación de submercados, más general, al interior de cada submercado podríamos encontrar muchas más subdivisiones.”<sup>79</sup>

Es importante mencionar que el mercado inmobiliario está relacionado al sistema financiero y con las nuevas formas de financiamiento de los diferentes tipos de proyectos inmobiliarios, grandes proyectos y megaproyectos. Particularmente en la etapa del modelo o patrón de acumulación de capital neoliberal en donde existen diversas modalidades de financiamiento de dichos proyectos. Sólo mencionamos el caso de las llamadas FIBRAS. Los Fideicomisos de Infraestructura y de Bienes Raíces (FIBRAS) son instrumentos que cotizan

---

<sup>78</sup> En una economía de mercado existen diferentes tipos de mercado: mercado de bienes y servicios, mercado de dinero, mercado financiero, etc. El mercado inmobiliario sería el que se dedica al intercambio en suelo urbano, es decir, oferta y demanda y se integraría por **submercados** o **segmentos** de mercado, en general de terrenos, vivienda, oficinas, bodegas, edificios, locales comerciales.

<sup>79</sup> (Ver López Figueroa, Beatriz: 2005: 26)

en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), y que permiten el financiamiento para la compra o construcción de bienes inmuebles en México.<sup>80</sup>

La localización de los proyectos implica la mejor y mayor tasa de ganancia del mercado para los agentes que invierten el capital. Así como existen diferentes submercados o segmentos del sector inmobiliario<sup>81</sup>, existen diferentes inmobiliarias que satisfacen los diferentes tipos de demanda. Existen inmobiliarias que cuentan con un capital pequeño, mediano o grande. También esta segmentación de los diferentes tipos de empresas en el mercado “satisfacen” los diferentes tipos de proyectos que se llevan a cabo.

Dentro del mercado inmobiliario se distinguen dos áreas: el mercado primario, el cual los inmuebles (casas, departamentos, oficinas, terrenos, entre otros) entran en el mercado por primera vez, es decir, son nuevos; y el mercado secundario, caracterizado por inmuebles que entran en el mercado por segunda vez o son inmuebles usados.

Vamos a hacer una cita extensa sobre la segmentación de los diferentes submercados que integran el mercado inmobiliario. López Figueroa menciona la siguiente segmentación de submercados en el mercado inmobiliario:

### **Submercado de suelo.**

Este submercado es la primera parte del proceso inmobiliario ya que ahí se ubica el terreno en donde se construye el inmueble a futuro.

Según Topalov, la oferta en este submercado no es autónoma, es decir, los terrenos en este submercado rara vez son puestos a la venta de manera espontánea, más bien es la demanda de suelo la que suscita la oferta y el cambio de uso de los terrenos, la competencia de los precios de demanda es lo que determina el precio de transacción y los precios en oferta posteriores. (1984: 240)

Entre los factores que determinan el comportamiento de este submercado se encuentra la localización del terreno, el potencial de constructibilidad, las características del uso de suelo, entre otras.

---

<sup>80</sup> Las Fibras son administradas para su arrendamiento, con el derecho a recibir los ingresos provenientes de la renta de los activos, convirtiéndose en un elemento valioso para conformar portafolios de inversión, de acuerdo con información de la BMV. Con este tipo de instrumentos, los inversionistas reciben pagos periódicos, que se obtienen de los arrendamientos, y a su vez tiene la posibilidad de hacerse de ganancias del capital (plusvalía). Desde 2011 cuando entraron a la BMV las primeras Fibras, se han obtenido recursos por 148, 842 millones de pesos. Hasta ahora existen 12 Fideicomisos en el mercado bursátil, que se encuentran en el sector industrial, comercial, de oficinas y mixto. Algunas Fibras son Macquarie, Prologis, Fibra Hotelera Mexicana (Fiho), Fibra Shop, Fibra Uno (FUNO) Y Fibra Myt. Revista Forbes. ¿Qué son y cómo funcionan las Fibras? Agosto 23 2017.

<sup>81</sup> De acuerdo con cifras del INEGI hay más de 80 mil agentes inmobiliarios en México, pero profesionales sólo hay 80 mil (sic), es decir, que sólo 10 % esta capacitado, informó en conferencia de prensa Salvador Sacal Cababie, Presidente de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, sección Ciudad de México. (AMPI CD MX). Revista INMOBILIARE. ¿Cuál es la situación actual de los asesores inmobiliarios? 29 de Enero 2020. Rubí Tapia Ramírez.

### **Submercado de vivienda.**

Las características de la vivienda implican una serie de atributos que integran los elementos principales, tanto estructurales como cualitativos y cuantitativos como la localización, el estatus del área, los servicios disponibles, la accesibilidad, así como la existencia de muchos atributos heterogéneos y la valoración subjetiva por parte de los consumidores hacen que el submercado de la vivienda sea uno de los más complejo en cuanto a su segmentación.

Para el caso del submercado de vivienda tenemos diferentes tipos de viviendas: la vivienda de interés social, la vivienda media, la vivienda residencial. Pero existen una gran diversidad de segmentos para el rubro de vivienda.

Estos tipos de vivienda están relacionados con el tipo de demanda, es decir, con la población que necesita de este tipo de mercancías.

Como vimos anteriores, existe una gran desigualdad de ingresos entre la población. Estas condiciones económicas han generado la existencia de un mercado formal y un mercado informal de vivienda para cubrir la demanda de vivienda en el país.

### **Submercado de comercio y servicios.**

Este es uno de los más importantes por su papel esencial en la estructuración del del espacio ya que son actividades económicas que tienen gran capacidad de pago de renta de suelo, lo que les permite la apropiación de los lugares más valiosos de la ciudad. (Kunz, 1995:13)

La composición de la oferta y demanda de este submercado está en función del tamaño de la población, su composición y capacidad de compra, la accesibilidad, la competencia, complementariedad y la normatividad urbana y de construcción.

### **El submercado de oficinas**

Se integra por la oferta y demanda de todo tipo de oficinas, este mercado depende de ciertas características: Tamaño, metros cuadrados, ubicación, acabados, etc. Existe una oferta muy amplia en el mercado inmobiliario de oficinas. Este segmento del mercado ha sido muy dinámico en los últimos veinte años. Se han construido una importante cantidad de metros cuadrados de oficinas para diferentes usos.

### **El submercado de bodegas**

Depende de ciertas características: tamaño, ubicación, servicios e infraestructura, etc. Para el caso del centro histórico de la Ciudad de México, existen datos que mencionan que el 70% de las edificaciones actualmente existentes, se dedican a este giro, fluctuando sus precios por las características inicialmente mencionadas. Aunque los precios y las rentas de este segmento de mercado han tenido un aumento constante en los años recientes.

### **El submercado de edificios**

Este segmento del mercado inmobiliario en la ciudad depende de ciertas características también: ubicación, tiempo de vida del inmueble, conservación, equipamiento, etc.

No era un segmento de mercado tan dinámico, pero en el periodo ha aumentado el dinamismo de este.<sup>82</sup>

Los precios de este mercado dependen de diferentes aspectos. En primer lugar, del contexto económico de la ciudad y del país.

Si la economía se encuentra en un ciclo económico en expansión, donde existen tanto inversiones tanto públicas como privadas, nacionales e internacionales se puede hablar de un mercado en bonanza.

El ciclo económico de la economía mexicana tiene diferentes movimientos vistos desde el nivel más agregado, el PIB, el IGAE<sup>83</sup> y otros indicadores para observar las características de los cambios en el corto, mediano y largo plazo (mes, bimestre, trimestre, semestre, anual). Las fluctuaciones del ciclo económico dependen de diferentes factores.

La actividad económica, se mide a partir del Indicador Global de la Actividad Económica (IGAE), que es un referente del PIB, en nuestro país, y que mide el comportamiento del desenvolvimiento económico.

El otro aspecto relacionado al mercado inmobiliario es la actividad económica de la industria de la construcción. Veamos la siguiente gráfica.

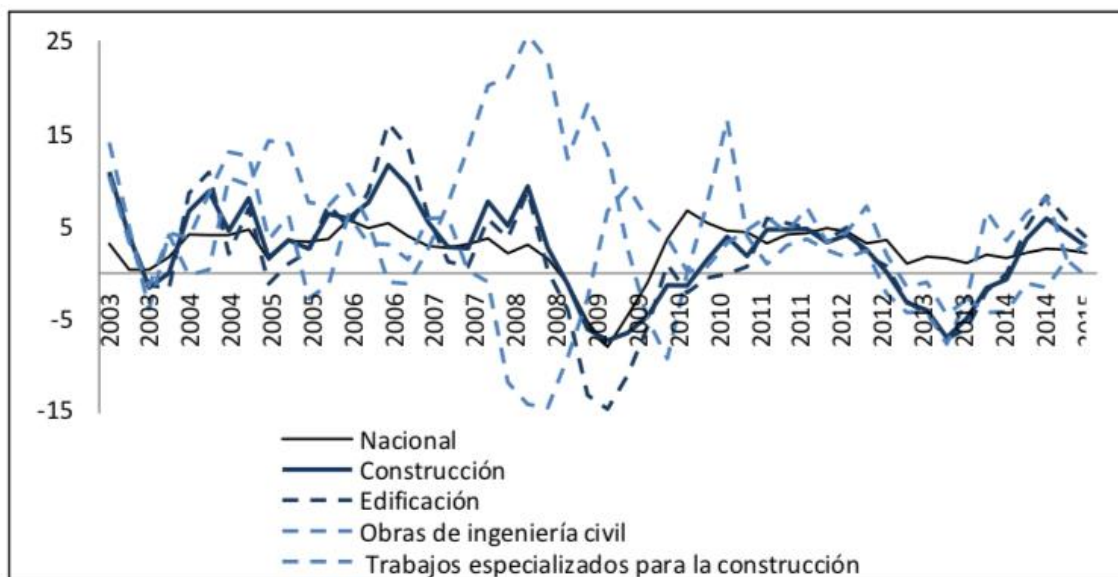
---

<sup>82</sup> (López Figueroa, Beatriz: 2005: 32). Para esta parte de los segmentos y subdivisiones del mercado inmobiliario y los principales indicadores de la dinámica del mercado inmobiliario utilizamos la tesis de López Figueroa, 2005.

<sup>83</sup> Producto Interno Bruto; Índice Global de la Actividad Económica.



### Tasas de crecimiento de la producción de la industria de la construcción en México. 2004-2015.



Fuente: Sistema de Cuentas Nacionales de México, INEGI. Base 2008.

La economía capitalista tiene un comportamiento cíclico. Estos ciclos se reflejan en los diferentes sectores, subsectores, ramas, subramas, clases y subclases de actividades económicas. (Según el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte-SCIAN). Diferentes autores han estudiado el comportamiento cíclico de la economía capitalista. A partir de diferentes investigaciones se han encontrado periodos regulares de tiempo en los que la actividad económica tiene un desempeño ascendente o descendente según las condiciones de desenvolvimiento de la actividad económica.

“El **ciclo Kitchin** es el ciclo económico más pequeño que se conoce, tiene una duración de tres a cinco años. El Kitchin se basa en los cambios de inventarios de las empresas.

Los ciclos de negocios o **ciclos Juglar** (Business Cycles), medianos o ciclos Juglar, tienen una duración promedio de 7-11 años. Algunos autores señalan cuatro momentos del ciclo: **recuperación, expansión, crisis y depresión**. Estos ciclos son los más conocidos por los economistas y están ligados a la sobreacumulación de capital y a la sobreproducción de mercancías, en específico, a la renovación de equipos industriales.

A parte de estos ciclos pequeños y medios, podemos señalar a los ciclos de transporte y construcción, cuya duración es de quince a veinte años, con un promedio de dieciocho.

Los **ciclos Kuznets** son de parecida duración, pues tienen un promedio de duración de veinte años, se les conoce como el ‘ciclo americano’. Están ligados principalmente al sector de la construcción y a las olas de inmigración.

Los **ciclos Kondrátiev** (o ciclos K, de una duración de 46-60 años), están ligados a la formación de un **modelo productivo centenario**, el cual se desarrolla primero en el país hegemónico mundial (ciclo K-1) y después en el conjunto de los países desarrollados (K-2), para ser posteriormente substituído por otro modelo productivo.

Los ciclos centenarios tienen una duración de 100-110 años y son una unión de dos ciclos largos Kondrátiev, están basados sobre todo en los cambios revolucionarios en el sector de la energía y abarcan al conjunto de la vida económica, social y política.”<sup>84</sup>

“El termino ciclo económico (*business cycle*) se refiere a las fluctuaciones en producción o actividad económica que duran desde un par de trimestres hasta varios años. La definición más citada proviene del estudio clásico de los economistas Arthur Burns y Wesley Mitchell de 1946 titulado “Measuring Business Cycles” (Midiendo ciclos económicos) “(Heath, 2013: 32)

“...son fluctuaciones en la actividad económica agregada de países cuya economía está organizada en empresas de negocios. Un ciclo consiste expansiones simultáneas en muchas actividades económicas, seguidas de recesiones generales similares, contracciones y recuperaciones que se fusionan en una nueva etapa de expansión en su siguiente ciclo. La duración de un ciclo varía de más de un año a periodos de diez o doce años y no son divisibles en ciclos más cortos de características similares.” (Burns, Arthur & Mitchell, Wesley (1946) Citado en Heath, 2013:32)

No obstante, la definición clásica y original proviene de Wesley Mitchell en 1927. El establece cuatro puntos clave:

- 1) Los ciclos económicos son fluctuaciones en la actividad económica agregada.
- 2) Un ciclo consiste en expansiones simultáneas en las que la mayoría de las actividades, seguido de recesiones generalizadas de forma similar.
- 3) Esta secuencia de cambios es recurrente, aunque no periódica.
- 4) No son divisibles en ciclos más cortos de magnitud y carácter similares.

“El ciclo económico completo consiste en dos etapas principales: la de disminución (cuando la actividad económica se encuentra en una recesión) y la de crecimiento (que por su importancia se divide en dos fases). Los puntos sobresalientes de un

---

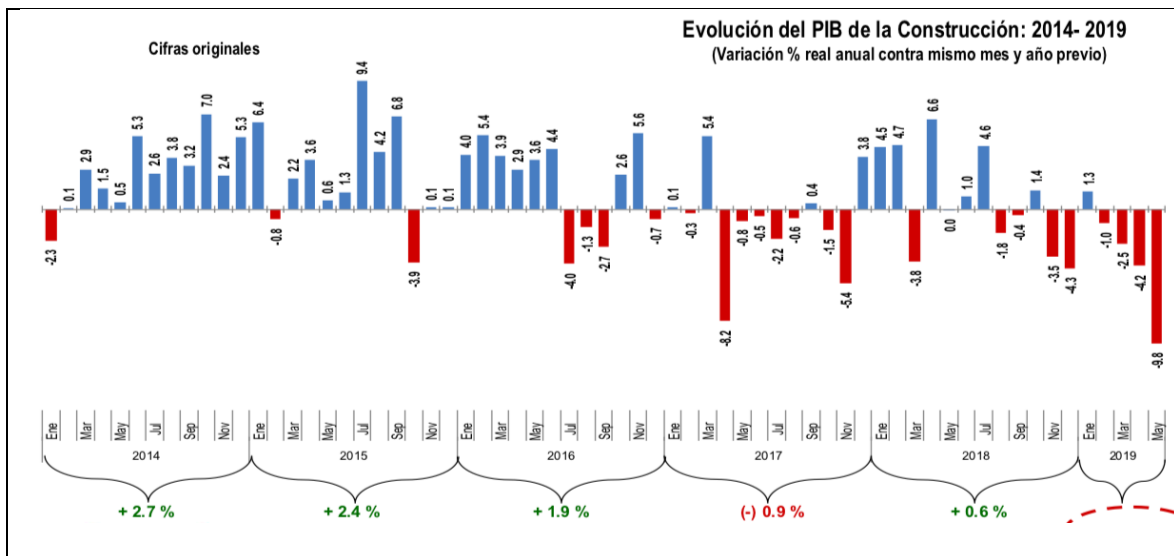
<sup>84</sup> Sandoval, Ramírez, Luis. (2004) Los ciclos económicos largos Kondrátiev. Ponencia. IX Jornadas de Economía Crítica. Madrid, España. p. 2-3.

Para Ernest Mandel no se trata de ciclos largos sino de ondas largas del desarrollo del capitalismo y se explican por la evolución de la tasa media de ganancia y su tendencia descendente. (ver Ernest Mandel. Las ondas largas del desarrollo capitalista. La interpretación marxista. Siglo XXI Editores. México. 1987)

Para Schumpeter son las innovaciones en el sistema tecnológico y económico a partir de procesos de destrucción creativa (*schöpferische Zerstörung*) que generan los emprendedores las que producen las grandes transformaciones de los sistemas económicos, en ciclos económicos.

ciclo son el máximo o pico (peak), el cual representa el nivel más elevado, y el piso o valle (trough), que es mínimo o más bajo. En principio, se podría utilizar cualquiera de ellos como el comienzo de un nuevo ciclo económico, sin embargo, la práctica común es designar el máximo como el de partida para uno nuevo (y, por lo mismo, también para el final del anterior), lo cual significa que la primera etapa de un ciclo es una recesión, que empieza en el momento en que la dirección general de un espectro amplio de indicadores económicos va hacia abajo y termina en el momento en que llega al punto más bajo. La siguiente etapa, que es cuando la economía empieza a crecer, se conoce como recuperación y comienza en el momento en que concluye la recesión (punto más bajo del ciclo) y termina cuando se regresa al punto máximo anterior. A partir de ese instante inicia lo que propiamente se llama expansión. En un ciclo típico, esta fase es casi siempre la más prolongada, como es el caso de la mayoría de los países desarrollados. El comportamiento del ciclo económico más usual consiste en las tres etapas básicas descritas (**recesión, recuperación y expansión.**)” “(Heath, 2013: 33)

### PIB Industria de la Construcción en México. 2014-2018.



Fuente: Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción. Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción, con datos de la ENEC del INEGI.

En la gráfica podemos ver el comportamiento del ciclo en la industria de la construcción para el caso de México. Podemos ver, tanto en ésta como en la anterior, ciclos cortos de crisis, recuperación, expansión en la actividad económica de la industria de la construcción en México, del año 2003 al 2008 hay una expansión con sus respectivas fluctuaciones, pero en el año 2009 se refleja la crisis; vuelve a haber un periodo de recuperación y expansión entre 2010 y 2012 y en 2014 se aprecia otra crisis, recuperación con sus respectivas

fluctuaciones y para el primer mes del 2015 una depresión, a la que le sigue una recuperación y para octubre del mismo año una caída, se vuelve a recuperar la actividad de la industria, pero muy débil, en noviembre y diciembre de 2015 y para 2016 hay una notable recuperación y reactivación económica del sector, ésta se agota para julio-septiembre y se vuelve a caer en una crisis. Se vuelve a dar una recuperación en octubre-noviembre, pero para diciembre se da una recesión. En enero de 2017 hay una muy leve recuperación y se vuelve a caer la actividad en febrero, en marzo se recupera el indicador, pero sólo para volver a caer prácticamente todo el año 2017, con una mínima recuperación en septiembre. De diciembre de 2017 a febrero de 2018 hay una franca recuperación-expansión de la actividad económica, pero para marzo hay otra fuerte caída, una recuperación de abril a julio y una nueva caída en el segundo semestre de 2018.

Este comportamiento tan errático del PIB sectorial quiere decir que no hay fundamentos para una actividad económica robusta. No hay una inversión tanto pública como privada en proyectos productivos o de inversión que generen una expansión consistente en la industria de la construcción.

### **La renta del suelo urbano en el caso del Centro Histórico de la Ciudad de México. 2000-2018.**

La Renta Diferencial de Comercio es la preponderante en el centro histórico, más que la renta diferencial de vivienda.

Dentro de la renta diferencial del comercio el tipo de comercio preponderante es el comercio al mayoreo.

Coulomb menciona que:

“Ejemplificando de nueva cuenta con la Ciudad de México: la dinámica del centro histórico está fuertemente dominada por la actividad comercial y, en particular, por el comercio al mayoreo que desplaza a la vivienda, es fuente de un importante deterioro de los inmuebles patrimoniales y cuyas bodegas alimentan la multiplicación del comercio en vía pública. A pesar de que la estrategia del plan consiste en limitar espacialmente la difusión de las bodegas, es obvio que el control de esta actividad no podrá lograrse si no es dentro de un Plan de reordenamiento del sistema de abasto a escala de la metrópoli, del que todavía carece la Ciudad de México.”<sup>85</sup>

Estos elementos aportados por Coulomb establecen los principales elementos del análisis sobre el centro histórico, a decir:

- 1) Actividad comercial.
- 2) En menor medida la función de vivienda.
- 3) el aspecto patrimonial del centro histórico.
- 4) el comercio en vía pública.

---

<sup>85</sup> Ver René Coulomb. Modelos de gestión en los centros históricos de América Latina y el Caribe. En busca de la integralidad, la gobernabilidad democrática y la sostenibilidad. En Fernando Carrión editor. La ciudad construida. Urbanismo en América Latina. FLACSO Ecuador, 2001, p. 85

Y por último menciona la inexistencia de un plan de reordenamiento del sistema de abasto a escala metropolitana.

Vamos a derivar de este numeral punto por punto los elementos a discutir en esta tesis y su respectiva contrastación para sacar una serie de conclusiones provisionales.

**Primero:** La principal actividad económica en el centro histórico es la comercial; de esta resulta que la renta diferencial de comercio es el principal tipo de renta que se ubica en nuestra área de estudio.

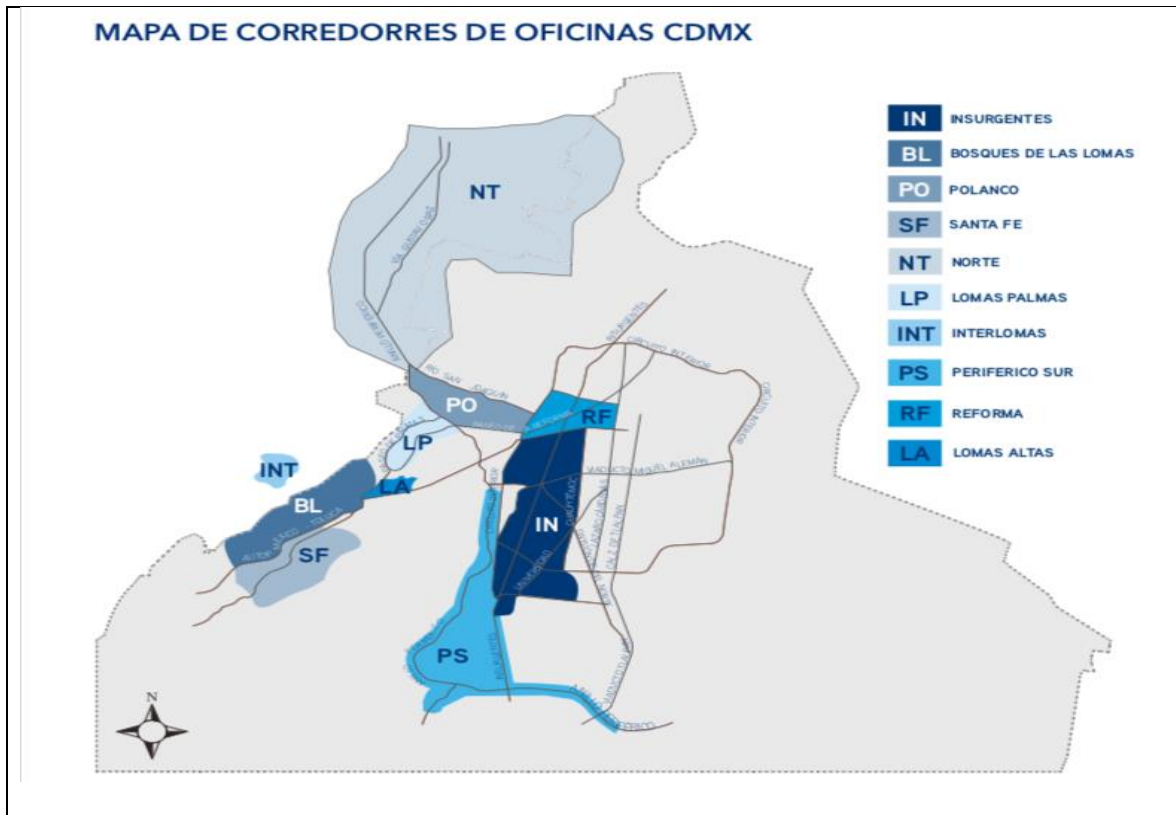
**Segundo:** La vivienda y por lo tanto la renta diferencial de vivienda tiene una presencia menor a la actividad comercial, y por lo tanto tiene un menor peso que la renta diferencial de comercio.

**Tercero:** el aspecto patrimonial, es esencial, para la salvaguarda, protección, conservación y seguimiento del patrimonio arquitectónico, urbano, patrimonial, edilicio que se ubica en el centro histórico.

**Cuarto:** la existencia del comercio en vía pública, significa, la aparición de un actor, pero también la presencia de un tipo de renta que llamamos **renta diferencial de comercio informal**, muy significativa en el centro histórico y en los corredores estudiados, principalmente en el corredor Topacio-Santísima. Y que está relacionada con la llamada economía informal, la precarización y la heterogeneidad estructural de la economía mexicana.

Esto lo mencionaremos, expondremos y sustentaremos en el siguiente y último capítulo de esta tesis.

Para el mercado de oficinas la ciudad de México cuenta con 10 corredores los cuales se engloban en tres grandes submercados: El central business District sería el más caro, pero surgen otros: **Central Business District (CBD)** que se integraría por el corredor Reforma, corredor Polanco, corredor Lomas, Corredor Palmas, el **Suburban Business District (SBD)** en el que se integraría el corredor Bosques, Santa Fe, Interlomas, Lomas Altas y el **Alternative Business District (ABD)** en el que se integrarían los corredores Insurgentes Norte y Periférico Sur. (Fuente: Informe Avison Young, Primer trimestre 2017. Reporte de mercados de oficinas A+ y & A.



La renta del suelo urbano necesariamente sería más alta en el llamado Distrito de Negocios Central.

El DNC de estar ubicado en el centro histórico, pasa a desplazarse a estas nuevas localizaciones urbanas.

La conformación de estos 10 corredores ubicados jerárquicamente en:

- i) el Central Business District (CBD)
- ii) Suburban Business District (SBD)
- iii) Alternative Business District (ABD)

Este desplazamiento se ubicaría en las zonas urbanas de más alto ingreso.

Además, se ubicaría en las zonas donde el uso de suelo.

Donde la Renta de suelo urbano es más alta.

De los tipos de renta urbanas secundarias que ubicamos:

Renta Diferencial de Comercio.

Renta Diferencial de Vivienda.

Renta de Monopolio de Segregación.

Renta Diferencial y Monopolio Industrial

### **Evolución de los precios del suelo en la ciudad de México.**

Los precios del suelo en la ciudad de México, visto desde la perspectiva del submercado de terrenos muestra una evolución que tiene un aumento constante en el tiempo.

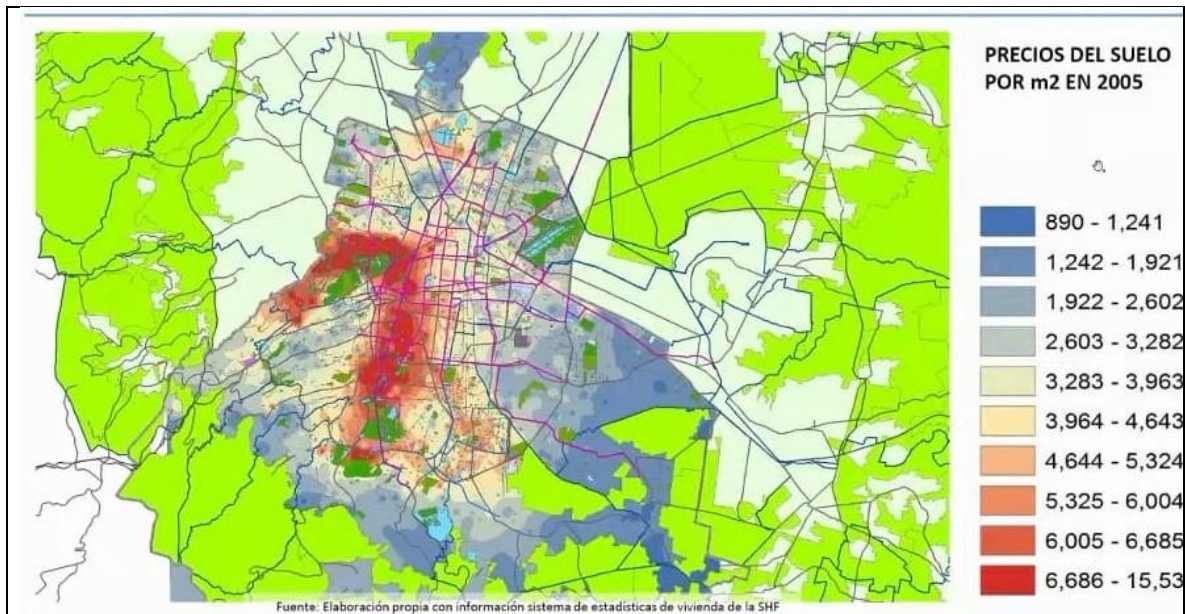
En los últimos veinte años (2000-2020), los precios de los terrenos han mantenido un crecimiento constante. En promedio el precio de los terrenos ha pasado de entre \$4,000 a los \$ 10,000 pesos el metro cuadrado dependiendo la zona, durante el periodo de 2005 a 2015, en la ciudad de México. Esto significa un 150% de aumento en el precio promedio de los terrenos en la ciudad de México. Lo que significa un aumento considerable en el costo de la adquisición de un terreno y por consiguiente en el costo de adquirir una vivienda, encareciendo el acceso a este bien material para las personas y las familias en México. Lo que implica para las familias un gasto importante de sus ingresos en la compra de un bien inmueble. Lo que aleja el derecho a la vivienda digna a la población en la ciudad.



Fuente: [Benlliure. 2017, 2021]

La ciudad de México tiene una diferenciación de los precios del suelo por metro cuadrado por ubicación en la ciudad. Podemos observar el costo diferencial en diferentes áreas geográficas de la ciudad con el mapa que elaboró el maestro Pablo Benlliure y que mostramos abajo. Se observan los precios más altos al poniente y sur de la ciudad. Al norte y parte del oriente están los precios medios. Al oriente (en otra parte) y en la periferia de la ciudad y de la zona metropolitana de la Valle de México se encuentran los precios más bajos y accesibles del suelo urbano. Lo que traslada a las personas de bajos ingresos automáticamente a la periferia urbana y a las zonas o ciudades

dormitorio. Impidiendo “el derecho a la ciudad” a buena parte de la población de los habitantes de la urbe.



Fuente: [Benlliure. 2017, 2021]

En el cuadro siguiente podemos observar, el precio unitario promedio por delegación, ahora Alcaldía, de la Ciudad de México. El más alto se ubica en la Alcaldía Cuauhtémoc, luego en la Alcaldía Benito Juárez y Miguel Hidalgo, para disminuir pronunciadamente en la Alcaldía Coyoacán. Posteriormente se encuentra la Alcaldía Venustiano Carranza. Le siguen Iztacalco, Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Cuajimalpa y Magdalena Contreras e Iztapalapa. Con los precios “más bajos” se encuentran Xochimilco, Tláhuac, Tlalpan y Milpa Alta.

Esto nos da una idea de la renta diferencial de vivienda de vivienda en la Ciudad de México y de los costos que tienen que afrontar las familias que invierten en un bien inmueble.

La compra de una vivienda sería parte de un derecho a la posibilidad de desarrollo personal y colectivo. Observamos, por la distribución del ingreso en el país y en la Ciudad que es muy difícil acceder a una vivienda. Sería importante como una política pública y de Estado, generar programas que le permitan a las personas y a las familias el acceso y el derecho a la vivienda.

Ya hemos mencionado la existencia de un mercado formal y uno informal de terrenos, vivienda, etc. Parte de la solución al problema de la vivienda es el acceso a esta a precios razonables.

Los resultados de décadas de políticas urbanas neoliberales ha sido la segregación socioespacial de la población en la ciudad.

Sería importante visualizar y elaborar programas de acceso a la vivienda con requisitos accesibles y razonables para la población.

La vivienda se volvió parte de un gran negocio inmobiliario.

Como urbanistas tenemos que pensar en programas financieramente viables que acerquen el acceso de vivienda a la población en la ciudad y en el país.





Fuente: [Benlliure. 2017, 2021]

Ya hemos mencionado que aumento constante de los precios del suelo (terrenos) en la ciudad de México.

Ahora mencionaremos el aumento de los precios de la vivienda en la ciudad de México.

Como podemos ver en el cuadro siguiente, el precio promedio de la vivienda en la ciudad ha sido constante.

Sabemos que se trata de un mercado diferenciado. Podríamos hablar de vivienda social, vivienda media y vivienda residencial. Pero existen una gran cantidad de segmentos al interior de esta segmentación del mercado de vivienda.

Para empezar, tenemos que mencionar la existencia de un mercado formal e informal de vivienda en la ciudad. Aquí ya existe una segmentación y división muy clara.

Lo que un profesor nos contaba que llamaban “la constructora pueblo”, cubre una buena parte del mercado de vivienda en la ciudad.

Si observamos los datos de la gráfica, para el año 2000 el precio promedio de una vivienda en la ciudad de México era de \$ 445, 925 pesos.

Ya para 2005 se encontraba en \$1,066,660 pesos.

Para 2010 el precio había llegado a \$2, 430, 488 pesos.

En 2015 ya había llegado a \$ 3, 119, 613 pesos.

En 2020 se ubica en \$ 5, 273, 443 pesos.

La fuente es el maestro Pablo Benlliure.

Podemos decir que el precio promedio de la vivienda en la ciudad de México a tenido un aumento constante y desproporcionado. Algunos autores mencionan que este aumento se encuentra relacionado con el fenómeno de especulación inmobiliaria. Pero podemos ver una desproporción en el aumento del precio promedio de la vivienda. Asociado a que se volvió un gran negocio que creó fortunas muy grandes a diferentes actores económicos, políticos y sociales.



Fuente: [Benlliure. 2017, 2021]

El siguiente cuadro menciona datos de la migración interestatal en el periodo 2000-2020. Es muy interesante la información que proporciona ya que menciona la población que ha migrado de los estados que rodean a la ciudad de México (la corona urbana) y que son Estado de México, Puebla, Morelos, Hidalgo, y menciona datos del saldo neto migratorio de la megalópolis de la Ciudad de México, también llamada Ciudad Región Centro.

Al Estado de México en 20 años han llegado (inmigrado) un total de 661, 747 personas. Y han emigrado (salido) en el mismo periodo 1,591, 755 personas. Es decir, el saldo neto es de - 930, 008 personas (57.7%)

A Puebla de los Ángeles en 20 años han llegado (inmigrado) un total de 97, 787 personas. Y han emigrado (salido) en el mismo periodo 128, 172 personas. Es decir, han emigrado -30, 985 personas (1.9%)

Al estado de Morelos en 20 años han llegado (inmigrado) un total de 43, 515 personas. Y han emigrado (salido) en el mismo periodo 107, 126 personas. Es decir, han emigrado -63, 611 personas (3.9%)

Al estado de Hidalgo en 20 años han llegado (inmigrado) un total de 55, 466 personas. Y han emigrado (salido) en el mismo periodo 148, 900 personas. Es decir, han emigrado -93, 434 personas (5.8%)

A la megalópolis de la ciudad de México en 20 años han llegado (inmigrado) un total de 1,142, 401 personas. Y han emigrado (salido) en el mismo periodo 3,113,354 personas. Es decir, el saldo neto de población interestatal es de -1, 610, 992 personas (100%)

Estos datos nos dan una dimensión de la movilidad de la población y de la interacción entre los diferentes estados que componen la megalópolis de la ciudad de México.

Existen importantes flujos en la dinámica migratoria interestatal.

La ciudad de México sigue siendo un importante imán que atrae a la población por toda la actividad económica, política, cultural, social, educativa, productiva, de negocios que se da al interior de la ciudad.

Y como podemos ver en los datos del cuadro tiene fuerzas centrífugas y centrípetas que interactúan atrayendo y expulsando población por diferentes motivos: trabajo, educación, negocios, etc.

La fuente es también el maestro Pablo Benlliure.

Migración interestatal 2000-2020							
	2000	2005	2010	2015	2020	TOTAL 20 AÑOS	%
Inmigrados Edo. Mex.	173,865	72,195	93,368	161,602	160,717	661,747	
Emigrados Edo. Mex.	448,546	280,644	382,202	236,308	244,055	1,591,755	
Saldo neto	<b>-274,681</b>	<b>-208,449</b>	<b>-288,834</b>	<b>-74,706</b>	<b>-83,338</b>	<b>-930,008</b>	<b>57.7%</b>
Inmigrados Puebla	30,282	15,490	7,800	22,549	21,666	97,787	
Emigrados Puebla	29,514	16,005	17,171	35,726	30,356	128,772	
Saldo neto	<b>768</b>	<b>-515</b>	<b>-9,371</b>	<b>-13,177</b>	<b>-8,690</b>	<b>-30,985</b>	<b>1.9%</b>
Inmigrados Morelos	9,423	5,620	7,800	11,236	9,436	43,515	
Emigrados Morelos	25,253	20,322	26,172	12,061	23,318	107,126	
Saldo neto	<b>-15,830</b>	<b>-14,702</b>	<b>-18,372</b>	<b>-825</b>	<b>-13,882</b>	<b>-63,611</b>	<b>3.9%</b>
Inmigrados Hidalgo	16,520	7,564	9,318	11,109	10,955	55,466	
Emigrados Hidalgo	25,253	20,322	37,457	30,071	35,797	148,900	
Saldo neto	<b>-8,733</b>	<b>-12,758</b>	<b>-28,139</b>	<b>-18,962</b>	<b>-24,842</b>	<b>-93,434</b>	<b>5.8%</b>
Saldo neto migratorio de población en la Megalópolis	<b>-298,476</b>	<b>-236,424</b>	<b>-344,716</b>	<b>-107,671</b>	<b>-130,752</b>	<b>-1,118,039</b>	<b>69.4%</b>
Inmigrados	376,949	187,808	239,125	329,833	308,686	1,442,401	
Emigrados	780,312	491,199	737,742	556,920	547,181	3,113,354	
Migración neta población interestatal	<b>-403,363</b>	<b>-303,391</b>	<b>-438,657</b>	<b>-227,086</b>	<b>-238,495</b>	<b>-1,610,992</b>	<b>100.0%</b>
Migración neta población anual	-80,673	-67,704	-94,758	-31,175	-50,186	-64,899	

Fuente: [Benlliure. 2017, 2021]

En el cuadro siguiente podemos observar la evolución de los precios promedio por metro cuadrado por delegación política (ahora alcaldías) en el periodo 2005-2015.

Es una continuación de los cuadros anteriores.

En él podemos ver que el precio promedio más alto se ubica en la alcaldía Cuauhtémoc (11.34%)

Le sigue la alcaldía Azcapotzalco con 11.30%

A continuación, tenemos a Benito Juárez con un 11.19%

Posteriormente se encuentra Miguel Hidalgo con un 11.13%

Le sigue Gustavo A. Madero con 10.13%

Y Álvaro Obregón con 10.04% como tasa de crecimiento promedio en el periodo 2005-2015.

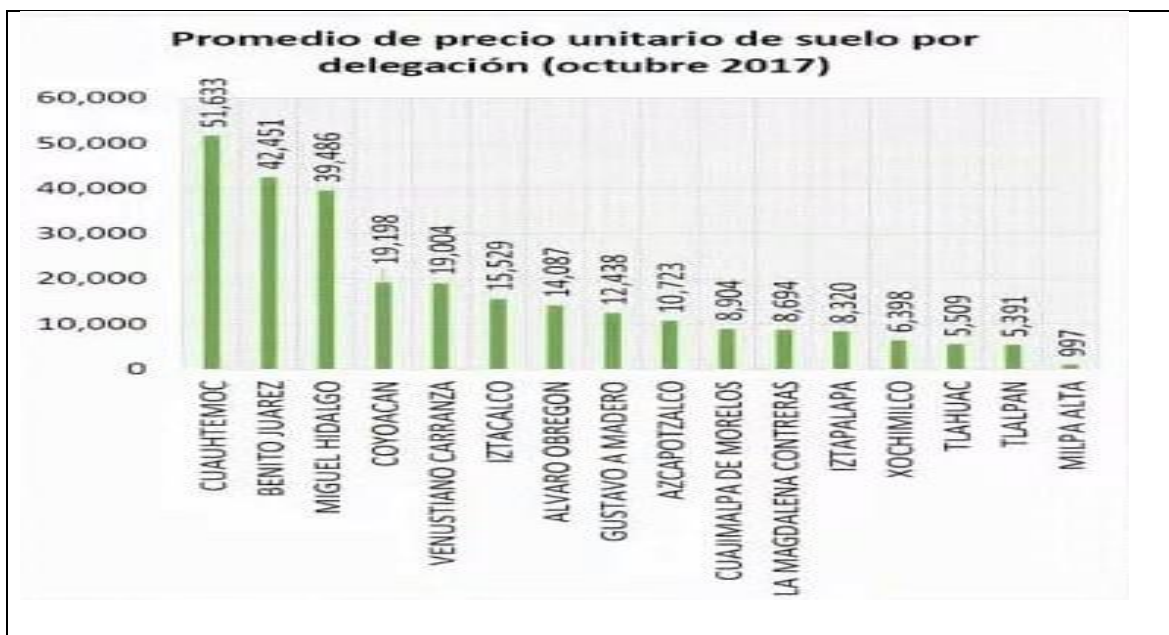
Estos elementos de la dinámica demográfica, forman parte del análisis del patrón de acumulación de capital neoliberal. La movilidad de la población, la localización de la población en el tiempo y en el espacio; en un determinado periodo. Los procesos de migración en la ciudad, en la zona metropolitana y en la megalópolis nos hablan de un proceso de integración económico, político y socioespacial. El patrón de acumulación atrae cierta fuerza de trabajo y expulsa a otras poblaciones a la periferia de la ciudad. La dialéctica socioespacial del patrón de acumulación de capital, redistribuye a la población en diferentes áreas del espacio urbano.

Evolución de los precios promedio por metro cuadrado por delegación 2005-2015													
DELEGACION	s_2005	s_2006	s_2007	s_2008	s_2009	s_2010	s_2011	s_2012	s_2013	s_2014	s_2015	Tasa anual de crecimiento	Índice de valor 2015
ALVARO OBREGON	3,938	3,509	4,064	3,808	4,489	5,062	5,249	5,092	5,783	6,999	10,254	10.04%	1.079
AZCAPOTZALCO	3,283	3,122	3,694	3,796	3,903	4,643	5,659	5,495	6,607	8,132	9,576	11.30%	1.008
BENITO JUAREZ	5,617	5,261	6,138	5,781	6,543	7,179	8,209	9,094	10,589	12,728	16,218	11.19%	1.707
COYOACAN	5,103	4,904	5,832	5,352	6,188	6,369	7,255	7,531	8,717	9,878	10,810	7.79%	1.138
CUAJIMALPA	3,069	3,593	4,453	4,055	4,063	3,630	3,820	3,429	3,613	4,484	5,249	5.51%	0.553
CUAUHTEMOC	5,084	4,434	5,529	5,289	6,624	6,785	8,312	8,472	9,119	12,401	14,881	11.34%	1.567
GUSTAVO A. MADERO	2,828	2,867	3,750	3,170	3,563	3,938	4,844	5,163	5,796	6,914	7,424	10.13%	0.782
IZTACALCO	3,632	3,491	4,647	3,259	4,053	4,158	5,203	5,196	5,768	7,460	9,033	9.54%	0.951
IZTAPALAPA	2,514	2,300	2,742	2,627	2,919	3,254	3,728	4,072	4,593	5,481	5,817	8.75%	0.612
MAGDALENA CONTRERAS	2,971	2,786	4,033	3,003	3,516	3,494	3,610	3,801	4,434	5,148	6,221	7.67%	0.655
MIGUEL HIDALGO	5,339	5,360	7,010	6,681	7,575	7,369	9,251	8,506	10,946	13,522	15,343	11.13%	1.615
MILPA ALTA	7,339	1,190	1,233	1,276	1,102	1,151	1,200	1,788	2,933	4,078			0.000
TLAHUAC	2,032	1,519	1,612	1,892	1,965	2,264	2,448	2,726	2,918	3,458	5,157	9.76%	0.543
TLALPAN	4,252	3,566	4,595	4,150	4,463	4,690	5,144	5,338	6,365	7,587	8,879	7.64%	0.935
VENUSTIANO CARRANZA	3,970	3,556	4,037	3,873	4,319	4,907	6,106	6,572	7,457	8,719	9,291	8.88%	0.978
XOCHIMILCO	2,733	2,290	2,945	2,287	2,793	2,725	3,066	3,365	3,683	4,294	5,500	7.24%	0.579
PROMEDIO CDMX	3,784	3,496	4,281	3,945	4,432	4,730	5,486	5,684	6,524	7,813	9,499	9.64%	1.000

Fuente: Elaboración propia con información sistema de estadísticas de vivienda de la SHF

Fuente: [Benlliure. 2017, 2021]

El siguiente cuadro es continuidad de los anteriores y se refiere a la evolución promedio del precio unitario del suelo por delegación (ahora Alcaldía) en la ciudad de México. (2017)



Fuente: [Benlliure. 2017, 2021]

La dinámica de los precios del suelo urbano, también es un determinante de la distribución socioespacial de la población en el espacio urbano. Se genera un proceso diferencial de habitación de la población según su nivel de ingreso. Lo que se refleja en la **renta diferencial de vivienda**.

## Comportamiento de la inflación México.

En este apartado podemos ver la evolución de la inflación en México. Es importante este dato para poder comparar la evolución de los precios y la estabilidad de los mismos.

Podemos decir que la inflación se ha mantenido relativamente estable en el periodo 2000-2020. Salvo el año 2000 que estuvo bastante alta (8.91), en los siguientes años se ha mantenido en un promedio de entre 2.50 y 5.50%.

El Banco de México establece que el objetivo sería mantenerla entre 2 y 3%.

Esto hace que los precios y el consumo puedan tener “confianza” en la estabilidad de precios.

El análisis de la inflación implica observar el comportamiento de los precios en el tiempo, y medir si el mercado inmobiliario se ha mantenido relativamente estable.

### Inflación en México. 2000-2020

<b>2000</b>	<b>8.91</b>
<b>2001</b>	<b>5.89</b>
<b>2002</b>	<b>4.94</b>
<b>2003</b>	<b>3.96</b>
<b>2004</b>	<b>5.40</b>
<b>2005</b>	<b>3.05</b>
<b>2006</b>	<b>4.29</b>
<b>2007</b>	<b>3.74</b>
<b>2008</b>	<b>5.78</b>
<b>2009</b>	<b>4.50</b>
<b>2010</b>	<b>4.02</b>
<b>2011</b>	<b>3.20</b>
<b>2012</b>	<b>4.60</b>
<b>2013</b>	<b>3.36</b>
<b>2014</b>	<b>4.30</b>
<b>2015</b>	<b>2.48</b>
<b>2016</b>	<b>3.06</b>
<b>2017</b>	<b>6.37</b>
<b>2018</b>	<b>4.90</b>
<b>2019</b>	<b>3.02</b>
<b>2020</b>	<b>4.09*</b>

\*Estimada.

Fuente: SIE, Banxico.

Como podemos observar la inflación en México ha estado relativamente controlada. La estabilidad macroeconómica, refleja la estabilidad en los precios de los diferentes mercados.

Para el caso del mercado inmobiliario observaríamos una cierta estabilidad desde el punto de la variación de los precios.

Pero con los datos de cuadros anteriores se puede observar un marcado aumento en el costo de la vivienda, particularmente en la Ciudad de México.

Esto se puede deber a fenómenos de tipo especulativos que encarecen artificialmente el costo de los bienes inmuebles.

Lo que ocasiona la imposibilidad de acceder a el bien vivienda a grandes grupos de población, sobre todo a los trabajadores asalariados.

Esto significa un importante aumento en la llamada Renta Diferencial de Vivienda y de las plusvalías generadas por el sector, de la cual se apropian diferentes agentes inmobiliarios.

## Conclusiones.

Estudiar la dinámica de los precios y la renta del suelo urbano en el Centro Histórico de la Ciudad de México en el periodo 2000-2018, nos sirve para poner en perspectiva el comportamiento y la dinámica del mercado inmobiliario en la Ciudad de México.

El comportamiento del mercado inmobiliario está directamente relacionado con la dinámica de la producción y reproducción de capital.

En esta parte observamos en la parte más agregada el mercado formal pero también el mercado informal, que integra una gran parte de la producción del espacio.

Los precios y las rentas del suelo urbano más altas, se ubican en los mercados más dinámicos y con mayor poder adquisitivo, vivienda residencial y vivienda media. Podemos ubicarlos en Polanco, Lomas, Interlomas, Santa Fe. La vivienda media en la colonia del Valle, Roma, y en el corredor Insurgentes y Reforma.

La vivienda social es menos dinámica, pero tiene un segmento importante.

Podemos mencionar que han aumentado los precios en el periodo de los últimos 20 años, de manera constante. Además, podemos mencionar que se ha desarrollado un proceso de especulación inmobiliaria, lo que ha traído un aumento de precios desproporcionado, lo que ha provocado un encarecimiento de los precios de la vivienda.

La **renta diferencial de vivienda** tiene una segmentación diferencial muy pronunciada por nivel de ingreso y por localización espacial.

La renta diferencial de vivienda más alta se encuentra en la zona poniente de la ciudad, en las colonias arriba mencionadas.

En el caso del centro Histórico de la ciudad de México los precios y las rentas también han aumentado.

La renta urbana más importante en el Centro Histórico de la Ciudad de México es la **renta diferencial de comercio**, según las definiciones conceptuales que hemos utilizado.

Esta renta diferencial de comercio es la preponderante, tanto en la alcaldía Cuauhtémoc, como en el Centro Histórico.

En los corredores urbanos de articulación económico-cultural, de Madero y Topacio-Santísima, podemos mencionar que la **renta diferencial de comercio es la preponderante**.

La renta diferencia de vivienda es menor.

Encontramos que la **renta diferencial de comercio informal** tiene un peso muy significativo en el centro histórico y en los dos corredores, pero sobre todo en el corredor Topacio-Santísima.

En el corredor Madero es la **renta diferencial de comercio** la preponderante; ahí encontramos una gran diversidad de comercio formal.

Al analizar las diferentes rentas diferenciales existentes en el centro histórico, ubicando todo este proceso dentro de un patrón de acumulación de capital específico, podemos dimensionar la importancia de dichas rentas en el desenvolvimiento de la dinámica de producción y reproducción de capital.

Además, podemos analizar y comprender la dialéctica socioespacial de población, dinámica del mercado de suelo y rentas del suelo urbano, la dinámica de los precios y sus efectos sobre la ubicación y localización de la población.

La dinámica de redensificación-despoblamiento, de las áreas centrales de la ciudad.

Y, particularmente, los efectos de las políticas urbanas, pero también de los resultados de las condiciones de vida material de la población en la ciudad.

Causa-efecto.

Podríamos hablar de **un patrón de acumulación de capital** que segrega, expulsa, empuja a diferentes segmentos de la población a las periferias urbanas.

Necesitaríamos crear políticas urbanas que trataran de resolver, resarcir, limitar o detener estos efectos.

Si ya tenemos un resultado de esa naturaleza con nuestro análisis, podemos preguntar si pueden existir políticas urbanas que puedan cambiar, detener, resarcir, o transformar los efectos perniciosos de un patrón de acumulación de este tipo, para establecer el Derecho a la ciudad no como un slogan sino como un principio a implementar.

Porque analizamos las políticas urbanas a escala local, en el centro histórico, pero existe una dinámica socioespacial que impacta las diferentes políticas urbanas en diferentes escalas.



# CAPÍTULO 4.

¡...Alumbra, lumbré de alumbre, ¡Luzbel de piedralumbre! Como zumbido de oídos persistía el rumor de las campanas de oración, maldobestar de la luz en la sombra en la luz. ¡Alumbra, lumbré de alumbre, Luzbel de piedralumbre, sobre la podredumbre! ¡Alumbra, lumbré de alumbre, sobre la podredumbre, ¡Luzbel de piedralumbre! ¡Alumbra, lumbré de alumbre, sobre la podredumbre, Luzbel de piedralumbre! Alumbra, alumbra, lumbré de alumbre..., alumbre..., Alumbra..., alumbra, lumbré de alumbre.... Alumbra, alumbre.....!

Los pordioseros se arrastraban por las cocinas del mercado, perdidos en la sombra De la Catedral helada, de paso hacia la Plaza de Armas, a lo largo de calles tan anchas Como mares, en la ciudad se iba quedando íngrima y sola. La noche los reunía al mismo tiempo que las estrellas. Se reunían a dormir en el Portal del Señor sin más lazo común que la miseria, maldiciendo unos de otros, insultándose a regañadientes con tirria de enemigos que se buscan pleito, riñendo muchas veces a codazos y algunas con tierra y todo, revolcones, en los que, tras escupirse, rabiosos se mordían. Ni la almohada ni confianza halló jamás esta familia de parientes del basurero. Se acostaban separados, sin desvestirse, y dormían como ladrones, en la cabeza del costal de sus riquezas: desperdicios de carne, zapatos rotos, cabos de canela, puños de arroz cocido envueltos en periódicos viejos, naranjas y guineos pasados. En las gradas del Portal se les veía, vueltos a la pared, contar el dinero, morder las monedas de níquel para saber si eran falsas, hablar a solas, pasar revista andaban en la calle armados de piedras y escapularios, y engullirse a escondidas cachos de pan seco. Nunca se supo que se socorrieran entre ellos, avaros de sus desperdicios, como todo mendigo, preferían darlos a los perros antes que a sus compañeros de infortunio.

Miguel Angel Asturias.  
El Señor Presidente.

## Capítulo 4. Políticas urbanas de renovación, revitalización, rehabilitación, regeneración, rescate, redensificación.

### 4. 1. Los corredores de articulación económico-cultural.

#### 4. 2. Los procesos de peatonalización.

El caso de Madero.

El caso de Topacio-Santísima.

Las políticas urbanas.

Las rentas del suelo urbano.

Problematización.

Conclusiones.

**Sobre políticas urbanas, rentas y precios del suelo urbano en el caso del Centro Histórico de la ciudad de México en el periodo de estudio, el llamado periodo neoliberal y su relación con el urbanismo y la ciudad neoliberal.**

Dos de los elementos, a mencionar y destacar, son los siguientes, para iniciar este capítulo y para centrar los aspectos a destacar de esta investigación, en este último capítulo:

**i)** ¿Son estas políticas urbanas neoliberales? y segundo, un matiz, **ii)** Estas políticas urbanas se aplicaron, desarrollaron en el periodo neoliberal. (1980-2018)

Sobre el punto **i)**, hay que mencionar si las **políticas urbanas de rescate y recuperación** aplicadas en el centro histórico, se pueden considerar como **políticas urbanas neoliberales** o no, depende de los **resultados** de éstas, a quiénes beneficiaron, a quiénes afectaron, si lograron los **objetivos** que perseguían obtener y, por último, si lograron generar en el entorno urbano, **procesos de integración e inclusión social** y/o, por el contrario, generaron **procesos de exclusión y segregación socioespacial**.

Sobre el punto **ii)**, mencionar un matiz importante. El periodo 1980-2018, se considera el periodo neoliberal, habría que preguntarse si se puede hacer un corte de tajo y afirmar que en 2018 en México se acabó el neoliberalismo.

Aunque se menciona un **“cambio de régimen”** (2018-2024) en proceso, pueden existir muchas inercias que sigan manteniendo políticas de corte neoliberal. Mencionar que:

La noción de resonancia geográfica que Pino y Moreno (2013) retoman de Sabatini y Arenas (2000) destaca la continuidad y las rupturas en las políticas urbanas del Estado neoliberal. Esto se entiende como —el efecto de perpetuación en el tiempo de un cierto orden o forma espacial más allá de la vigencia del sistema de relaciones urbanas que le dio origen, sea este económico, cultural o de gestión pública (Sabatini y Arenas, 2000, p. 99). Así, la resonancia geográfica se asemeja a la dependencia de la trayectoria referida anteriormente. Ambas nociones apuntan — si bien en distintos ámbitos o escalas— a repercusiones establecidas en un espacio temporal no determinado. Es decir, **nos hablan de procesos que se mantienen a**

**pesar de los cambios en el modelo de acumulación, o bien de procesos que se retoman dentro de las nuevas modificaciones al modelo.** (ver. p. 196-197)

Es decir, se pueden mantener “**por inercias**”, políticas de corte neoliberal. Pero es difícil definir y observar con claridad en el tiempo, hasta que se pueden ver sus resultados específicos de las políticas urbanas.

En la actualidad ya podemos observar cuales fueron los resultados de las políticas neoliberales, después de dos crisis (1995-1995, 2007-2009), y de 40 años de existencia del modelo o patrón de acumulación de capital.

La otra cuestión es que para el caso del entonces Distrito Federal, ahora Ciudad de México, en 1997, llegó al poder el Partido de la Revolución Democrática (PRD)

Esta agrupación política, era un conglomerado de fuerzas políticas diversas, pero sobre todo tenía como eje el Cardenismo histórico y a las llamadas fuerzas de izquierda.

Se trataba de un partido con múltiples organizaciones y personalidades políticas que confluyeron ahí en 1988-1989 cuando se gestó el Fraude de 1988.

En 1997 llegan al poder en la Ciudad de México se da un cambio en las políticas económicas, políticas, sociales, urbanas, etc.

Aunque a nivel nacional se mantenía en el poder el PRI y el PAN en la llamada “alternancia democrática”, aplicando políticas de corte neoliberal “a la mexicana.”

A nivel nacional se mantuvieron políticas claramente neoliberales, des decir, privatización, desregulación económica, liberalización económica, apertura comercial, mayor participación de la iniciativa y capital privado (nacional e internacional) en los asuntos y negocios públicos, flexibilización en los instrumentos de gestión urbana, mayor peso del sector inmobiliario y financiero en los asuntos urbanos, entre muchas otras características. Tendríamos que analizar específicamente la gestión urbana de la Ciudad por parte de este partido político, cosa que escapa a este trabajo.

En síntesis, podemos mencionar, que la gestión del PDR en la ciudad: Cuauhtémoc Cárdenas Solorzano (1997-2000), Andrés Manuel López Obrador (2000-2006), Marcelo Ebrard (2006-2012), Miguel Ángel Manera (2012-2018), **fue ambigua**, ya que mantuvo las inercias del neoliberalismo, por ejemplo, hubo una muy importante participación de Carlos Slim en los negocios y la gestión de la ciudad de México y en el Centro Histórico en todo este periodo. El peor periodo de gobierno de la ciudad en los últimos años fue el de Miguel Angel Mancera (2012-20018), caracterizado por la corrupción, el nepotismo, la arbitrariedad, y el fin del proyecto político del PRD en la ciudad y en el país al firmar el “**Pacto por México**”, que profundizaba y daba continuidad a las políticas neoliberales en medio de una crisis económica, política, social, de seguridad, de desaparecidos, etc.<sup>86</sup>

---

<sup>86</sup> El PRD pierde registro local en 15 estados. 26 de octubre de 2021. Rafael Ramírez. El Sol de México. La nota periodística sirve para poner en contexto el análisis. En 2018 inicia otra administración política en la ciudad, pero eso ya es parte de otro análisis.

## NECESIDAD DE CONTEXTO SOBRE LAS RENTAS Y LOS PRECIOS EN EL CENTRO HISTÓRICO. Y SOBRE LOS CORREDORES ESTUDIADOS.

Algunos elementos metodológicos para comprender los resultados de la investigación:

1) El problema metodológico de contar o no con información de series históricas sobre rentas y precios del suelo urbano.

2) Recabar información sobre rentas y precios de inmuebles en el todo en Centro Histórico ya que esta información nos podría “poner en contexto” los precios actuales en la zona y por consiguiente referenciarla con los dos corredores estudiados.

3) Considerar la renta como un ingreso, y, por lo tanto, considerar los diferentes tipos de renta y las rentas más altas en el centro histórico y en los corredores urbanos.

Ejemplos de establecimientos comerciales, empresas y/o unidades económicas que proporcionen dicha información: **Ganancias, Utilidades, Valor Agregado, etc.**

4) Buscar información sobre el valor del “alquiler” de diferentes establecimientos comerciales y analizar si ese elemento nos puede servir de información para la investigación.

Las personas y los establecimientos comerciales no proporcionan dicha información fácilmente. Buscar en INEGI, en el SAT, en Hacienda, etc. o en otra fuente, información sobre este tema.

Observar y ver si es apropiado el concepto de utilidades que es un criterio contable, para obtener una aproximación a la renta.

Para información sobre “Alquileres” y venta de vivienda y establecimiento comerciales, oficinas, edificios, etc.

Encontramos el portal: **centro-historico.com**

**Centro Histórico de la Ciudad de México S.A. de C.V.**, una empresa legalmente constituida a partir del año 2001. Actualmente administra departamentos, locales comerciales y oficinas en renta en el Centro Histórico de la CDMX. Contamos con múltiples opciones en cuanto a precios, características y tamaños: todos ellos en la colonia Centro en la Ciudad de México, la zona del primer cuadro y sus alrededores.

Donde encontramos información reciente sobre diferentes tipos de inmuebles para poder hacer un acercamiento a información sobre estos tópicos.

Obtuvimos información.

Para poder ver las rentas y costo del alquiler de diferentes establecimientos comerciales y viviendas.

Además, aplicamos nuestra encuesta sobre precios y rentas de locales y establecimientos comerciales.

Esta información nos proporcionó una ventaja, pero a la vez no sirvió para conocer los diferentes tipos de renta que establecimos en el marco teórico.

Esa sería una de las limitaciones de la investigación.

Y que abre la posibilidad a continuar investigando sobre estos aspectos de las políticas urbanas y de los precios y rentas en los corredores urbanos de articulación económico-cultural en el centro histórico de la ciudad de México.

## **Instrumentos:**

- Para recopilar información relacionada con las prácticas sociales y los usos del espacio urbano se diseñará un instrumento (**Encuesta**), para poder obtener la información de los actores sociales en el espacio urbano.

El diseño de la entrevista contiene elementos que indagan sobre la percepción de los habitantes, usuarios, consumidores, trabajadores, transeúntes del espacio urbano observado, a partir de ciertas características y atributos del lugar.

En un segundo apartado se preguntará por las variables uso de suelo, tipo de establecimiento comercial, cambio de usuarios-consumidores, cambio sociocultural de la población y su relación con las prácticas socioespaciales de apropiación de espacio urbano. Al final del instrumento se incluyen preguntas sociodemográficas de los participantes del estudio, así como del grupo de edad al que pertenecen, género, ciudad y barrio en el que viven.

Se aplica un instrumento piloto para observar y medir la certeza de los reactivos y hacer los ajustes pertinentes y para obtener una versión definitiva del instrumento.

Este instrumento se aplica a un número determinado de personas compilando información validada a partir del diseño de la investigación y del trabajo de campo.

- Se realizará el Diseño de una Guía de campo con los lineamientos para realizar un registro observacional soportado en la sistematización de los datos recabados.

- Se elaborarán mapas, planos y croquis del espacio público.

- Realizará un registro fotográfico del espacio urbano.

- Se realizará una etnografía del espacio urbano en los dos corredores, donde observaremos sistemáticamente los usos, función y formas de apropiación del espacio urbano. (Diseño de Guía de Observación).

La unidad de estudio. Se trata de los dos corredores:

i) Madero (Lo exclusivo)

ii) Topacio-Santísima. (Lo popular; La Antigua Merced).

La muestra estadística implica la correspondencia de los elementos espaciales y temporales y la pertinencia de los de las preguntas del instrumento.

La forma operativa de instrumentar la investigación de campo se apoyará en una muestra.

La muestra se aplicará a:

Habitantes del centro de histórico.

Usuarios del espacio urbano.

La investigación se realizará a partir de la aplicación sistemática de los instrumentos que se apliquen en el trabajo de campo.

Para el desarrollo del trabajo de campo se realizará una Guía con los elementos sistematizados a realizar.

El **Diseño de la Guía del Trabajo de Campo** se realizará con un protocolo del trabajo científico, que se realiza con la investigación cualitativa.

La aplicación, sistematización, recolección de datos, procesamiento e interpretación de los resultados estadísticos se ordenan y jerarquizan para obtener un producto final.

Técnicas de recolección de datos y fundamentación del proceso de construcción de la muestra.

La **encuesta** político con las variables definidas para el estudio se aplican con el instrumento final obteniendo la muestra representativa del fenómeno de estudio.

Elementos que garantizan el rigor de la investigación.

Es necesario que la recopilación de información que cumpla con el criterio de que sea aleatoria. (es decir aplicada a cualquier persona o sujeto del universo establecido).

Se utilizará información del Mapa Digital elaborado por el INEGI, que cuenta con información de una gran cantidad de variables.

En este caso se utilizó la información de población por AGEB urbano y por manzana de la delegación Cuauhtémoc y de la zona de estudio. En este caso se trata de tres AGEB's donde están localizados los 2 corredores de articulación económico-cultural que son los siguientes:

1) Corredor Madero.

AGEB: 09-015-0001-076-7

En este primer AGEB se contabilizan 13 manzanas y existía para el año 2010 una población de 187 personas.

2) Corredor Topacio-Santísima.

Primera parte del corredor.

AGEB: 0911.

Desde San Pablo a Venustiano Carranza (o Emiliano Zapata).

Para este AGEB, se contabilizaban un total de 10 manzanas y una población de 1854 personas registradas en el censo de población de 2010.

AGEB: 0786. Segunda parte del corredor.

Desde la calle Venustiano Carranza (o Emiliano Zapata) hasta la calle República de Guatemala.

Para este AGEB, se contabilizaban un total de 10 manzanas y una población de 2039 personas registradas en el censo de población de 2010.

Hay que hacer notar que no se tomaron en cuenta todas las manzanas de cada AGEB sino que se tomaron en cuenta las manzanas por las que pasan los corredores analizados en esta investigación.

Entonces hablamos de un total de manzanas:

<b>AGEB 0901500010767000</b>	<b>13</b>
<b>AGEB 09015000100911000</b>	<b>11</b>
<b>AGEB 0901500010786000</b>	<b>8</b>
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>

Elaboración propia con base en datos del INEGI 2010.

Para hacer representativo en análisis del estudio estadístico con las diferentes etapas de la investigación.

## MAPAS.

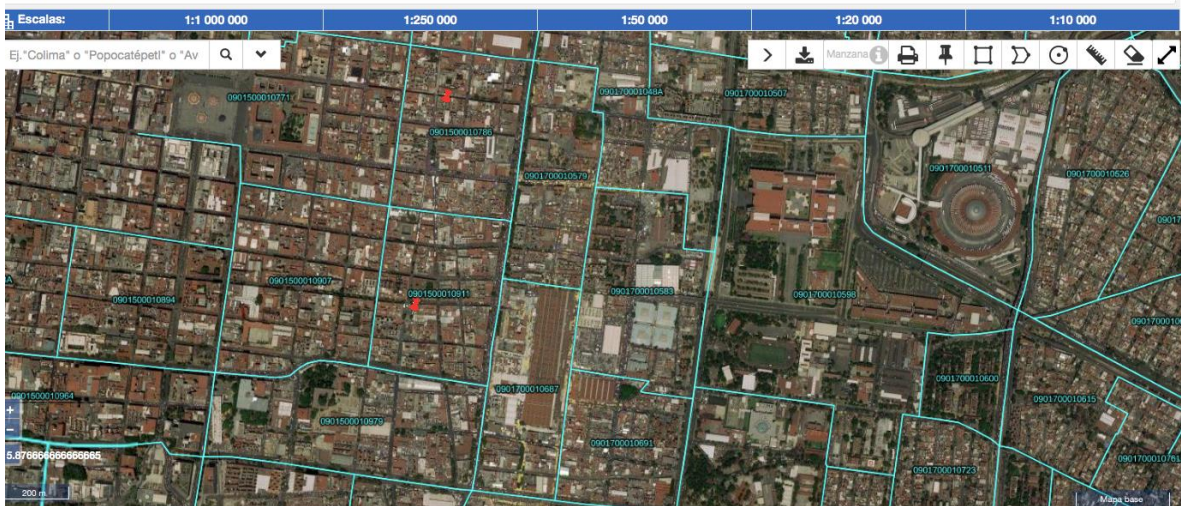


La referencia es la Ciudad de México y la Alcaldía Cuauhtémoc.

En esta localización se encuentra el Centro Histórico de la Ciudad de México.

Georeferenciación espacial del espacio urbano.

### Espacio y datos de México

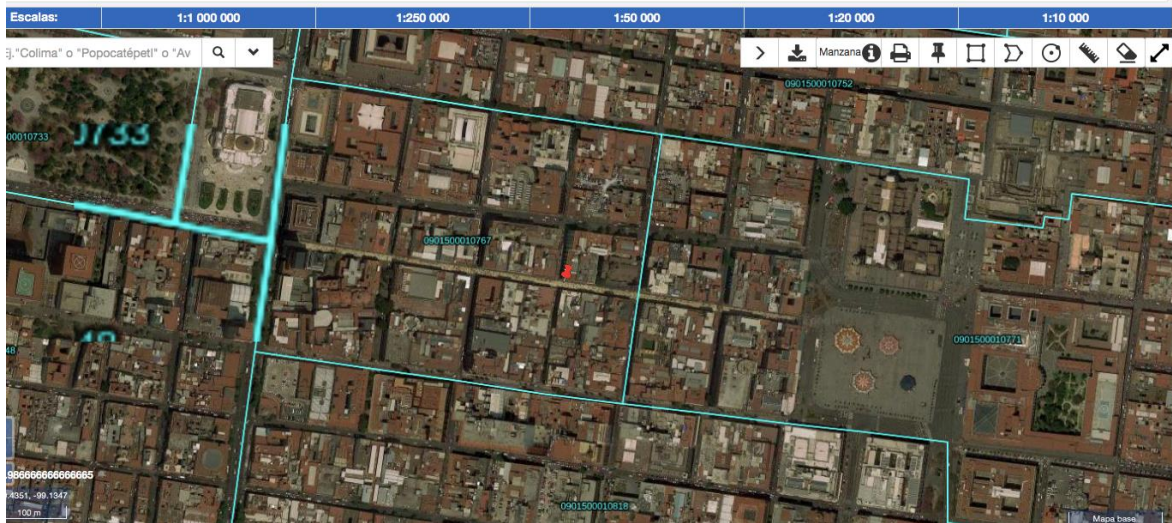


Con base en el mapa digital del INEGI, ubicamos los AGEB específicos donde se ubican los corredores objeto de nuestro análisis. Aquí podemos observar el corredor Topacio-Santísima. (con marcadores rojos). Cerca podemos observar la nave del mercado de la Merced, poco más al oriente el palacio Legislativo de San Lázaro y la TAPO.



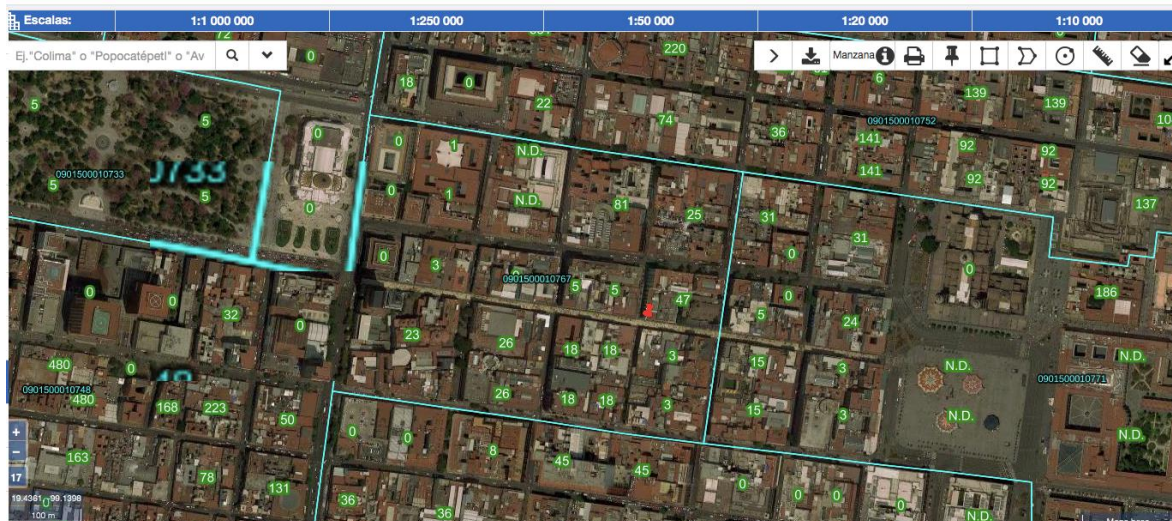
Ubicación georeferencial de AGEB.

### Espacio y datos de México



Este es el AGEB donde se localiza el Corredor Madero.

### Espacio y datos de México

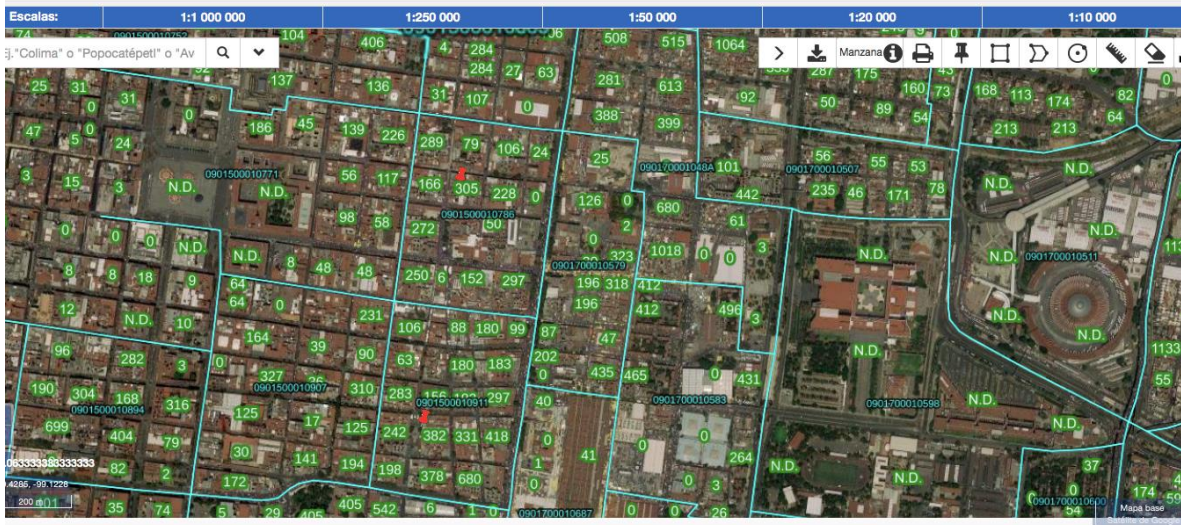


En este mapa podemos ver la población que tiene registrada el INEGI.

Como podemos observar, es muy poca la población que habita ese AGEB.

Habitantes en los AGEB'S correspondientes.

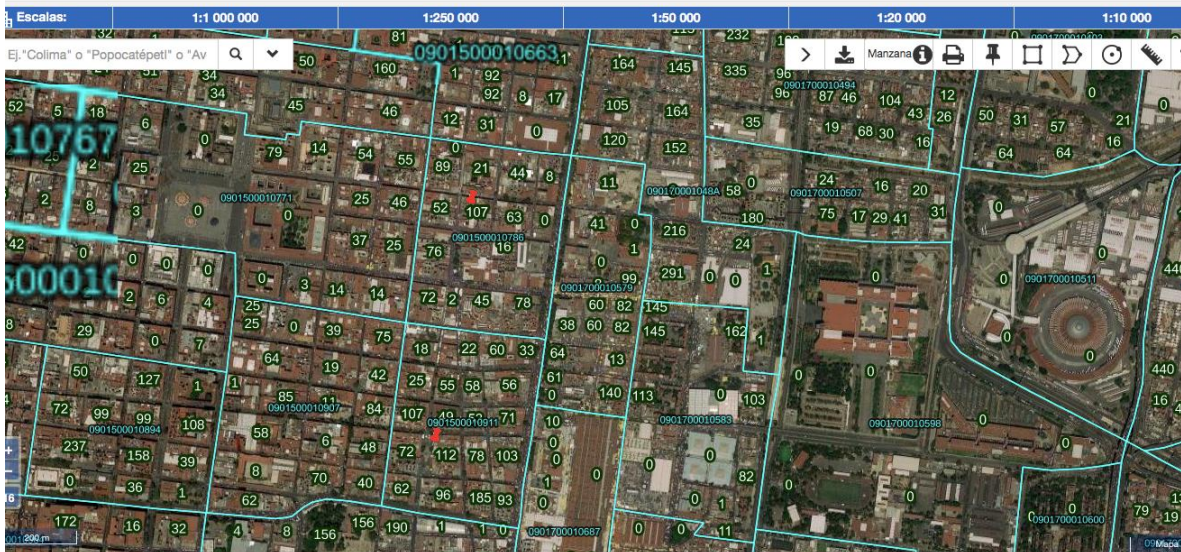
### Espacio y datos de México



En el corredor Topacio-Santísima se ubica una mayor cantidad de población residente en la zona.

### Viviendas.

#### Espacio y datos de México



Viviendas ubicadas en los respectivo AGEB's estudiado.

Existe una gran cantidad de vivienda ubicada en el Corredor Topacio-Santísima.

## Vínculo entre Instrumentos y rentas del suelo en el contexto del Urbanismo neoliberal.

Vamos a citar un trabajo de Hernández y Figueroa, 2020, para ejemplificar y observar las características de la gestión del espacio urbano en el urbanismo y la ciudad en un contexto de aplicación de políticas urbanas neoliberales. Estos elementos ponen en contexto las diferentes formas y prácticas que diferentes actores tanto público como privados han flexibilizado la forma de gestionar la política y los instrumentos de gestión en la ciudad. Ponen en perspectiva mecanismos e instrumentos que generan y provocan una dinámica de gestión neoliberal del uso de los instrumentos de gestión. Esto diferencia claramente la instrumentalización de la política y gestión urbana que regulaba y vigilaba los procesos de edificación en la ciudad de México y que se han transformado o han desaparecido para dar paso a este tipo de gestión.

Hernández y Figueroa (2020) mencionan que:

“La incorporación de la dimensión territorial en el análisis de las políticas urbanas se puede realizar a partir del estudio de la operación de los distintos Instrumentos de Desarrollo Urbano y su incidencia en la **captación de rentas del suelo**. Este ejercicio responde al señalamiento de René Coulomb sobre el escaso abordaje a nivel político y académico **del vínculo existente entre la normatividad impuesta por los planos de usos del suelo, la densidad del uso habitacional y los precios del suelo** (Coulomb, 2013, p. 602). Abordar estas tres variables, señala el autor, permitiría entender la importancia de las rentas del suelo en la estructura del espacio urbano. La evolución y ritmo de ocupación del suelo urbano depende tanto de las políticas urbanas y habitacionales, como de las formas de producción del espacio habitable y la captación de las rentas del suelo. En la figura 1 se desarrolla un esquema que busca representar de forma sintética el vínculo existente entre estas tres variables. Específicamente, dichas variables se abordan desde: **a)** la caracterización de los Instrumentos de Desarrollo Urbano; **b)** su forma de operación, y **c)** su influencia en la captación de las rentas del suelo. La descripción en este esquema sobre la afectación de la operación de los instrumentos en la captación de rentas es presentada únicamente como una serie de indicios generales.

La captación de rentas del suelo urbano y su vinculación con la planeación no es simple. En cada lote urbano existe una imbricación de rentas donde la **Renta Absoluta Urbana** es el nivel mínimo a partir del cual se genera una combinación adicional de rentas. En esta imbricación, los Instrumentos de Desarrollo Urbano influyen en la medida en que regulan o fomentan la operación del mecanismo mercantil de captación de rentas. Por ejemplo: en el caso de la **Renta Primaria Diferencial tipo 2** esta influencia se presenta cuando se limita o se incentiva la captación de rentas a partir del establecimiento de la nomenclatura en la Zonificación Secundaria dentro de los planes de desarrollo urbano.

En el esquema se muestra la forma en que los instrumentos pueden influir en **tres modalidades de renta**. Se retoman las modalidades de **Renta Absoluta Urbana, Renta Primaria Diferencial tipo 2 y Renta de Monopolio de Segregación**, ya que son

éstas las que tienen una mayor repercusión en el proceso de redensificación de las ciudades. La Renta Absoluta se presenta como una exigencia de los propietarios a manera de condición para suministrar sus terrenos a la producción. Debido al poder de retención otorgado por el dominio jurídico que tienen los propietarios, sus tierras pueden sustraerse de la producción y no ser explotadas. Sin embargo, para que este poder de retención genere una renta, la sustracción de sus tierras debe generar un desequilibrio en la producción. En el caso de la existencia de terrenos muy abundantes la retención no produce un desequilibrio ya que los productores pueden instalarse en tierras aledañas. Esta concepción inicial desarrollada por Marx para el medio rural, es retomada por Jaramillo (2009) al proponer una modalidad de renta para el contexto urbano denominada Renta Absoluta Urbana (RAU). Esta renta es determinada en primer lugar por las tierras de uso no urbano aledañas a la ciudad, los propietarios de estas tierras no las cederán para un uso urbano si no reciben una renta igual o superior a la que obtendrían de vender sus tierras a un productor agrícola. Puede generarse además una concentración de tierras en pocos propietarios, los cuales tendrían la capacidad de presionar al alza la renta exigida. Como consecuencia, este poder de retención se traduce en que el usuario final del espacio construido debe pagar un sobreprecio para que el desarrollador, además de obtener su ganancia normal, pueda pagar esta renta al propietario.

Existe otro factor que determina esta renta el cual se refiere a las limitaciones físicas para incorporar tierra a la ciudad. **Estas limitaciones implican barreras de tipo geográfico, pero también de tipo técnico.** En las del **primer tipo** se encuentran montañas, cuerpos de agua, fallas geológicas, etcétera, que limitan la expansión de la ciudad. En las del **segundo tipo** se encuentra la provisión de redes de infraestructura. La limitación en la dotación de infraestructura urbana puede corresponder a dificultades en la operación del Estado, o, simplemente, al hecho de que la lógica estatal no siempre responde de manera automática a los intereses de cada capital individual (Jaramillo, 2009: 152). De esta manera, las limitaciones que imponen las redes de infraestructura en la incorporación de tierra a la ciudad pueden restringir la cantidad de viviendas ofrecidas en el mercado y devenir en un incremento del precio del suelo y viviendas que sí se encuentren en terrenos urbanos. Las viviendas de los desarrolladores que se encuentren en suelo urbano podrán obtener una **ganancia extraordinaria** y los terrenos vacantes exigirla como renta, esto representa un **incremento en la Renta Absoluta Urbana** que aparece en todos los terrenos urbanos. En cambio, la **Renta Primaria Diferencial tipo 2 (RPDt2)** se encuentra vinculada con los **sobrepuestos** que los consumidores pagan por viviendas que se localizan en zonas específicas de la ciudad. Este sobrepuesto pagado por la localización específica de las viviendas genera una **sobreganancia** que se convierte en renta. La construcción en altura ofrece la posibilidad de multiplicar la cantidad de espacio construido que se puede vender en dichas localizaciones y de esta manera incrementar la sobreganancia. Un factor importante para la captación de la RPDt2 es la disposición de los consumidores de incurrir en pagos mayores al adquirir viviendas que, si bien tienen características físicas similares, pueden ser consumidas de una manera distinta. Esta diferencia radica en la localización de dicho

espacio construido, la cual puede ofrecer al consumidor ventajas en el sentido técnico y de carácter social. En el primer caso, un ejemplo puede ser la localización cerca de vialidades que faciliten la movilidad de los consumidores o simplemente una mejor calidad en el suministro de servicios. En el segundo caso, la existencia de espacios de carácter colectivo puede tener una repercusión positiva en la localización; por ejemplo: un parque público con una connotación socialmente positiva resulta atractivo para los consumidores. (Felipe de Jesús Hernández Trejo y Gabriela Figueroa Noguez. Flexibilización de instrumentos de desarrollo urbano 132)

Si bien el énfasis en el momento de consumo puede ser un recurso utilizado por Jaramillo (2009) para facilitar la comprensión del proceso general de captación de la RPDt2, es importante resaltar la afectación que tiene la diversa intensidad de aplicación de capital sobre la tierra —que se refiere a la **ganancia extraordinaria** que puede obtener un capitalista cuando dispone de un capital de mayor magnitud que se traduce en una mayor cantidad de inversión— no como resultado de la decisión de los consumidores, sino como un proceso simultáneo en la búsqueda del incremento de sobreganancias en el momento de la producción. El desarrollador, a partir de esta mayor intensidad de aplicación de capital sobre la tierra provoca que la decisión de los consumidores se ajuste a un precio más elevado de la mercancía. Planteada de esta otra manera, la exposición destacaría la importancia del incremento de los precios de las mercancías como el incentivo de los desarrolladores para incrementar sus ganancias. Finalmente, para el caso de la Renta de Monopolio que se extrae de la tierra rural, Marx propone como soporte la escasez de tierras como una barrera para la ampliación de la producción. La existencia de sobreganancias reside en las características de esta tierra escasa por la cual los capitalistas competirán. Los propietarios, al controlar las tierras con estas cualidades excepcionales podrán apropiarse de estas sobreganancias a través de la renta. La **modalidad de renta de monopolio** desarrollada por Jaramillo específicamente para el contexto urbano, la **Renta de Monopolio de Segregación**, se centra en la connotación socialmente positiva de algunas localizaciones dentro de la ciudad. De esta connotación se benefician algunos propietarios del suelo para exigir un mayor pago por suministrar sus terrenos a aquellos que puedan pagar esta renta de segregación. El monto de esta otra renta se encuentra escalonado —de acuerdo con los ingresos relativos de cada capa social y de la cantidad necesaria para ir excluyendo sucesivamente los distintos grupos según su gradación social (Jaramillo, 2009: 166). La posibilidad de elección de la localización de una vivienda es determinada por la condición de clase de los consumidores y su poder económico o poder de monopolio de segregación. A partir de esta noción general sobre la forma de **captación de rentas del suelo**, se puede determinar que la normatividad establece restricciones al proceso de redensificación, cuando limita la captación de la Renta Primaria Diferencial tipo 2; esto se consigue únicamente cuando la Zonificación Secundaria establece un número de niveles permitidos inferior al que arroja el rango máximo de **Edificabilidad Económica** en el mercado, la cual se refiere al rango de ganancia que puede obtener un desarrollador: para un determinado

precio del espacio construido la edificabilidad que genera el mercado no sólo tiene un mínimo, sino también un máximo (Jaramillo, 2009, p. 143-144). En cambio, el impulso a la redensificación a través de los Instrumentos de Fomento (Polígonos de Actuación, Transferencia de Potencialidad y Sistemas de Actuación) permite garantizar al **capital inmobiliario** una mayor captación de rentas del suelo a través de proyectos de renovación en áreas o polígonos específicos (de Actuación). En estas áreas se pueden obtener mayores precios de mercado y elevar el rango máximo de Edificabilidad Económica a partir del aprovechamiento y exaltación no sólo de las redes de infraestructura y los espacios de carácter colectivo existentes, sino también de la connotación positiva de algunos lugares. La exaltación planificada tiende simultáneamente a enfatizar el efecto de pertenencia social y a incrementar los precios de mercado de las viviendas, proceso que provoca el desplazamiento de los sectores con ingresos inferiores. Los **Instrumentos de Fomento** utilizados en este proceso se **orientan hacia la flexibilización** de aquellos que determinan **los usos del suelo y densidades de construcción**. Estos instrumentos se mantienen —flotando, es decir, no se refieren a una demarcación territorial específica. **Así, la modificación de los usos del suelo y la densidad de edificación pasa a depender de las decisiones de los propietarios del suelo y los desarrolladores de vivienda.** (Felipe de Jesús Hernández Trejo y Gabriela Figueroa Noguez. Flexibilización de instrumentos de desarrollo urbano 132)

**Figura 1. Relación general entre operación de Instrumentos de Desarrollo Urbano y captación de rentas del suelo.**

Instrumentos:	De regulación	De fomento
Forma de operación:	<b>Rígida</b>	<b>Flexible</b>
Demarcación en territorio:	<b>Definida</b>	<b>Indefinida: "flotando"</b>
Renta Absoluta Urbana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Existente en todos los predios urbanos.</li> <li>• Incrementa en la periferia a partir de la provisión (o expectativa de provisión) de infraestructura.</li> <li>• Puede incrementar a partir de la retención de tierras por parte de propietarios.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Base mínima de captación que se garantiza a partir de la orientación de la inversión en áreas específicas que tienen una connotación positiva.</li> </ul>
Renta Primaria Diferencial tipo 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Captación restringida a partir del establecimiento de la nomenclatura en la Zonificación Secundaria dentro de los planes de desarrollo urbano.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tendencia a incrementar a partir de la ampliación del rango máximo de edificabilidad económica.</li> <li>• Incrementa a partir del aprovechamiento de infraestructura y espacios de carácter colectivo existentes en áreas específicas de la ciudad, como pueden ser Polígonos o Áreas de Actuación.</li> </ul>
Renta de Monopolio de Segregación	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presente en lugares específicos que poseen una connotación socialmente positiva.</li> <li>• Incremento gradual a partir de los ingresos relativos de cada capa social.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incrementa a partir de enfatizar el efecto de pertenencia social en áreas específicas de la ciudad.</li> <li>• Aprovechamiento y exaltación de la carga de significación en lugares específicos.</li> </ul>

Fuente: (Hernández Trejo; Figueroa Noguez, 2020) Elaboración con base en Jaramillo (2009).

**Flexibilización de los instrumentos de desarrollo urbano.  
La gestión de actores privados en la instrumentalización de las  
Políticas urbanas.**

Los instrumentos y la gestión con criterios neoliberales de las políticas urbanas para poder abrir, flexibilizar, dar cierto margen y maniobra a los actores privados para poder desarrollar proyectos a diferentes escalas urbanas.

Pero esto pone en perspectiva lo que logró hacer el neoliberalismo en la política urbana: dejar hacer, dejar pasar, desregular, privatizar, someter los criterios de planeación al arbitrio de los actores privados, abrir canales de gestión pública a los actores privados, colocar a actores políticos en puestos de gestión para disminuir las restricciones y regulaciones de la legislación urbana,

En el fondo se trata de desregular la actividad productiva para poder hacer crecer la actividad económica, la valorización del sector inmobiliario y financiero y aumentar la escala de acumulación de capital.

Esto a partir de la apropiación de rentas del suelo urbano y de las plusvalías generadas por este sector productivo.

El periodo de estudio (periodo neoliberal o periodo en el que se aplicó un padrón de acumulación neoliberal), fue en un lapso de tiempo en el cual se generaron grandes fortunas a partir del negocio inmobiliario. Este periodo de tiempo no estuvo exento de crisis en las cuales, en la lógica del capitalismo, hubo periodos de crisis, recesión, estancamiento y posteriormente reinicio del ciclo, expansión, crecimiento, bonanza y crisis.

Lo interesante en nuestro análisis del periodo de estudio es observar la creación de rentas de suelo urbano. Y la apropiación de estas rentas y plusvalías.

La principal es la renta diferencial de comercio.

Lo que indica la especialización productiva de este espacio urbano. Esto también se refleja en los corredores de articulación económico-cultural.

Hernández y Figueroa, (2020) mencionan que:

El proceso de transición en la planificación urbana en México a partir del análisis de la flexibilización de la zonificación, cuya caracterización como un obstáculo por parte de instituciones gubernamentales se hizo explícita a partir del 2010, y su comparación con otros instrumentos de planeación, tales como: **la Transferencia de Potencialidad, los Polígonos de Actuación y los Sistemas de Actuación**, estos últimos integrados en la normatividad urbana a partir del 2015. El instrumento de planeación más representativo del urbanismo de carácter funcionalista es la zonificación (zoning); establecida en planes y programas, a la zonificación se le vincula con el modelo keynesiano, el cual establece que es el Estado quien debe dirigir las acciones de los particulares y planificar el desarrollo urbano. A su vez, este instrumento se encuentra inscrito en lo que Daniel Pérez (2017) denomina como paradigma tradicional de esta forma de planeación hace énfasis en



aspectos normativos y regulatorios desde una perspectiva físico-territorial y se entiende como un ejercicio técnico orientado a la elaboración de planes por parte de expertos. A partir de la publicación de la Carta de Atenas de 1933, este paradigma o enfoque físico-espacial continuó consolidándose, lo cual implicó una separación clara entre los aspectos técnico-científicos y los de índole política y social.” (Pérez, 2017, p.277).

Si bien el carácter funcionalista predominó de manera general en la planeación urbana de los Estados de América Latina desde la década de los años cuarenta y cincuenta del siglo XX, a partir de los años ochenta, con la reconfiguración del orden capitalista mundial, se abandonaron las instituciones keynesianas y posteriormente se consolidó la hegemonía de la ideología ultraliberal (Jaramillo, 2013). Así pues, la desregulación promovida por el **modelo neoliberal** sustituyó el papel central de los organismos de planeación urbana que acreditaban la importancia del Estado para dirigir el proceso de urbanización. Se optó entonces por la libre competencia entre capitales privados, el **uso de incentivos para la transmisión de recursos públicos a estos actores** y la ejecución de proyectos puntuales con objetivos a corto plazo (Pradilla, 2009). **Un instrumento representativo** de esta transformación promovida por el Estado neoliberal, para el caso mexicano, son los **denominados Sistemas de Actuación**, mismos que se integraron a la normatividad urbana en el año 2015.

Para Hernández y Figueroa (2020):

Concebir el neoliberalismo como un modelo abstracto acabado o en formación es analítica y políticamente erróneo. Todos los análisis de programas de neoliberalización se enfrentan a un necesario hibridismo en donde los rasgos genéricos, semejanzas e interconexiones estructurales sufren una modificación al estar insertos en un contexto y ser mediados políticamente (Theodore, Peck y Brenner, 2009). Se pueden describir los rasgos genéricos del neoliberalismo como una doctrina económica relativamente abstracta en su forma inicial de los años setenta, pasando por formas utilizadas para dismantelar las políticas de bienestar keynesianas en los ochenta y una reconstitución del mismo en los noventa, con una orientación hacia el manejo de las contradicciones sociopolíticas inducidas por formas anteriores de intervención neoliberal en materia de políticas estatales. En la actualidad se pueden caracterizar dichos rasgos genéricos como una forma neoliberal que no se orienta simplemente hacia el impulso del capitalismo por el mercado, sino que también busca el desarrollo de **nuevos mecanismos complementarios y reformas experimentales** para el desplazamiento de las crisis. El concepto de neoliberalismo realmente existente que proponen Theodore, Peck y Brenner (2009) como base analítica, además de destacar la inserción contextual y la mediación política

de este modelo, señala la necesidad de retomar su dependencia de la trayectoria. **Esto significa que la especificidad del modelo es determinada por el legado de marcos institucionales, políticas estatales, prácticas regulatorias y conflictos políticos que se han mantenido a través del tiempo.** El resultado de un proceso depende de la secuencia de decisiones tomadas por los actores en el pasado y no sólo de las condiciones del momento. Al contextualizar los rasgos genéricos del neoliberalismo en América Latina, Pino y Moreno (2013) proponen una caracterización de la evolución de la planeación urbana. En el caso de México, la planeación urbana alcanzó su institucionalización entre las décadas de 1970 y 1980, en este periodo se adoptó un tipo de **planeación indicativa y normativa** donde los programas generales de desarrollo urbano eran considerados como el elemento rector para el ordenamiento territorial. Sin embargo, el avance jurídico alcanzado con este tipo de planeación se enfrentó rápidamente con el inicio del dogma neoliberal que buscaba dismantelar las políticas de bienestar keynesianas y de esta manera inhibir la acción del Estado como regulador de la localización de las actividades económicas y de la población. El modelo neoliberal llevó a cabo una simplificación de la normativa urbana y la sustituyó por la libre competencia entre actores urbanos. De esta forma se transitó de una regulación normativa o control restrictivo al uso de incentivos como canal de transmisión de recursos para las empresas.

Estas acotaciones alrededor de las políticas, la gestión y la flexibilización de la planeación urbana a través de los instrumentos que utiliza, pone en perspectiva, los mecanismos que se han utilizado, durante el periodo por parte del Estado neoliberal, para poder “flexibilizar” la norma.

Pero aún si hacemos un corte, en México a partir de 2018, con el cambio de gobierno, va a ser importante e interesante, ver como se encaran las inercias heredadas y la lógica de acumulación de capital que impera en el ámbito de las políticas urbanas y los instrumentos de gestión.

Estos mimos autores complementan la idea:

La noción de resonancia geográfica que Pino y Moreno (2013) retoman de Sabatini y Arenas (2000) destaca la continuidad y las rupturas en las políticas urbanas del Estado neoliberal. Esto se entiende como —el efecto de perpetuación en el tiempo de un cierto orden o forma espacial más allá de la vigencia del sistema de relaciones urbanas que le dio origen, sea este económico, cultural o de gestión pública (Sabatini y Arenas, 2000, p. 99). Así, la resonancia geográfica se asemeja a la dependencia de la trayectoria referida anteriormente. Ambas nociones apuntan —si bien en distintos ámbitos o escalas— a repercusiones establecidas en un espacio temporal no determinado. Es decir, **nos hablan de procesos que se mantienen a pesar de los cambios en el modelo de acumulación, o bien de procesos que se**

**retoman dentro de las nuevas modificaciones al modelo.** Lo anterior coincide con la concepción inicial del neoliberalismo como un modelo que no puede considerarse acabado o en formación. (...) Estas nuevas prácticas y concepciones pueden referirse a su vez a lo que Theodore, Peck y Brenner (2009) caracterizan como nuevos mecanismos complementarios y reformas experimentales para el desplazamiento de las crisis. A pesar de las consecuencias destructivas de la crisis global de 2008-2009, Brenner, Peck y Theodore (2011) distinguieron un posible escenario de reestructuración en donde, si bien se cuestionaría cada vez más la ideología neoliberal ortodoxa, se podría mantener una subordinación de las agendas políticas y sociales al desenvolvimiento del mercado. Las privatizaciones, la flexibilidad laboral, el libre comercio y la competitividad territorial y urbana, tendrían por objetivo mantener la certeza de las inversiones y conservar un ambiente propicio para los negocios (Brenner, Peck y Theodore, 2011, p. 35-36, citados en Hernández y Figueroa, 2020: 113).

### **Flexibilización de los Instrumentos de Desarrollo Urbano en un contexto de Urbanismo neoliberal.**

Para Hernández y Figueroa, hablando del proceso de redensificación promovido por las políticas urbanas y ligarlo con una reconfiguración de las escalas de análisis mencionan lo siguiente, en el contexto de análisis de las políticas aplicadas por el Estado neoliberal en el caso de México:

Los **Instrumentos de Desarrollo Urbano** pueden entenderse como el conjunto de elementos financieros, fiscales, sociales, administrativos y legales que inciden en las ciudades para concretar las políticas urbanas. Éstos pueden ser clasificados bajo una diversidad de criterios; nos podemos basar en su contenido formal o en su finalidad (Eibenschutz y Gómez, 2012). En el caso del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal estos elementos se clasifican en instrumentos de: **planeación, regulación, fomento, coordinación, control y vigilancia.** La Zonificación Primaria (instrumento de regulación) determina la clasificación del suelo de la Ciudad de México en dos tipos: Suelo Urbano y Suelo de Conservación. (...) A partir de la Zonificación Primaria se considera otro nivel de clasificación denominado Zonificación Secundaria o simplemente Usos de Suelo. Los Usos de Suelo urbano son: **habitacional, comercial, de servicios, industrial, espacio abierto y áreas verdes.** Existen además combinaciones de estos usos; los mismos se determinan en los programas correspondientes, que pueden ser los Programas Delegacionales o los Programas Parciales. En uno de los Programas Parciales de más reciente publicación, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Santa Fe (2012), se puede observar que la Zonificación Secundaria se compone de tres tipos de nomenclatura (ver figura 1). Estas nomenclaturas contienen además de la información del

uso de suelo, el número de niveles permitidos, el porcentaje de área libre, la densidad de edificación y el máximo de viviendas por conjunto. **La densidad de edificación se clasifica en: alta, media, baja, muy baja, restringida y por zonificación.** Los parámetros para determinar la densidad de edificación varían entre los distintos programas.

Es decir, la flexibilización y el uso de criterios muy variados en la edificación, varían en los diferentes programas de desarrollo urbano. Esto quiere decir que se aplican discrecionalmente en la aprobación de los permisos correspondientes, saltando la legislación que se flexibiliza, sin tener claridad en los criterios.

Han surgido dentro de los instrumentos de desarrollo urbano “nuevas prácticas o mecanismos complementarios a nivel local”. Mencionamos estos nuevos instrumentos, como ejemplo de la forma en que la gestión neoliberal del espacio edificado permea en tanto en la legislación urbana, como en las prácticas empresariales y en la gestión pública que abrió estos canales y la posibilidad de tener “criterios creativos” para poder movilizar recursos y estrategias en la gestión del espacio urbano, mencionamos los siguientes: **los Polígonos de Actuación, la Transferencia de Potencialidad y los Sistemas de Actuación.**

Y continuamos citando a los autores Hernández y Figueroa, (2020) in extenso:

#### **Polígonos, Áreas y Sistemas de Actuación**

A través de los **Polígonos de Actuación** se permite **la relocalización de los usos de suelo y la relotificación de predios.** Los Polígonos de Actuación se pueden constituir por predios colindantes o no colindantes, es decir, no es necesaria la cercanía de los mismos. Según el artículo 1064 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la SEDUVI puede determinar la constitución de un Polígono de Actuación. Sin embargo, en el artículo 1075 del mismo documento se menciona la posibilidad de constitución de un Polígono de Actuación a partir de la solicitud de uno o varios propietarios de predios privados. No obstante, el encargado de la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano de la SEDUVI, al explicar en entrevista el funcionamiento de este instrumento, señaló que a través de un Polígono de Actuación no se pueden cambiar los usos del suelo, aunque se pueden realizar otras modificaciones:

*El Polígono de Actuación viene siendo un instrumento que te permite darle viabilidad a un proyecto que la zonificación no te lo da. Si tú tienes un habitacional, 3 niveles, con 30% de área libre, nada más puedes hacer hasta 3 niveles, si haces un Polígono de Actuación puedes hacer 5, siempre y cuando esto sea congruente con la zona [...] Estamos hablando que un Polígono de Actuación no te da más metros de construcción, ni te cambia usos de suelo, lo que te permite es liberar altura, jugar un poco con lo que tienes predeterminado en el Programa Delegacional (Encargado de la Dirección de*

*Instrumentos para el Desarrollo Urbano de la SEDUVI, entrevistado el 15 de junio de 2017).*

En el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal se señala que los Polígonos de Actuación pueden aplicarse en Áreas con Potencial de Reciclamiento y en Áreas con Potencial de Desarrollo. Las Áreas de Actuación (como son las de Potencial de Reciclamiento y con Potencial de Desarrollo) definen la orientación prioritaria que se dará a diversas zonas de la ciudad con el objetivo de que tengan un tratamiento urbano específico. Además de las Áreas de Actuación, los Polígonos de Actuación se vinculan con otro instrumento: el Sistema de Actuación. [los Polígonos de Actuación] se aplican a través de Sistemas de Actuación Social, Privada y por Cooperación para el fomento y concertación de acciones, vinculados y regulados por la Administración Pública|| (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2003, p. 121). Estos sistemas son autorizados y coordinados por la SEDUVI. En el artículo 79 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal se establecen las siguientes formas de asociación: —Los propietarios o poseedores a título de dueño de los predios, ubicados en un área de actuación, podrán asociarse entre sí, o con la Administración Pública, incluso cuando los terrenos sean de un solo propietario, a través de la Secretaría. (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2010, p. 25). De esta manera el propietario de varios terrenos puede recibir aportaciones de capital por parte de la Administración Pública a través de asociaciones público-privadas. Esta descripción de los Instrumentos de Desarrollo Urbano puede complementarse con la noción que tienen sobre su funcionamiento los asesores de inversiones de los desarrolladores de vivienda. Con relación a los Polígonos de Actuación así se expresó uno de los asesores entrevistados: —El Polígono de Actuación te da chance de mezclar los usos del suelo que puede haber en una serie de terrenos. Entrás en un juego comercial de cómo vendes los usos del suelo. (Asesor de inversiones entrevistado el 28 de abril de 2016). En cambio, otro asesor describió así el funcionamiento de estos instrumentos:

*Hay un proyecto lanzado por SEDUVI, por el Gobierno de la Ciudad de México que se llama —El plan Granadas, te invito a que lo conozcas. Que lógicamente son polígonos donde de una u otra manera están haciendo lo mismo que la famosa Norma 26. Hay otro plan en la colonia Doctores, ¿por qué? Porque la colonia Doctores está pegada a la colonia Roma, en la colonia Roma ya no hay oferta, hay demanda, entonces para que sea negocio yo le tengo que acercar un plan y de nueva cuenta ponerle la zanahoria al desarrollador y decirle: perfecto te voy a dejar hacer más de lo que está permitido. Ahora ya no le llaman Norma 26 sino le llaman Polígonos de Actuación, ese es el nombre: Polígonos de Actuación, donde de nueva cuenta yo como gobierno te facilito o te doy las facilidades para que puedas construir y que puedas generar vivienda (Asesor de inversiones inmobiliarias, entrevistado el 24 de enero de 2017).*

A partir de la descripción de este asesor de inversiones, que iguala la función que tuvo la Norma 266 para el sector privado con la que tienen ahora los Sistemas de Actuación, se puede afirmar que desde la percepción de los asesores inmobiliarios existe también un proceso de modificación de los instrumentos. No obstante, a pesar de cambiar su forma de operación la finalidad que tienen es la misma: —ponerle la zanahoria al desarrollador; lo cual hemos descrito como el otorgamiento de certeza en las inversiones de los desarrolladores de vivienda en zonas específicas de la ciudad. Además de los Polígonos y Sistemas de Actuación, existe otro Instrumento de Fomento que no se refiere a un territorio específico, el Sistema de Transferencia de Potencialidad.

#### **Sistema de Transferencia de Potencialidad.**

Este sistema es utilizado para **ceder derechos de intensidad de construcción no edificados en favor de un tercero**. Según la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal este sistema permitiría lograr el aprovechamiento de los bienes y servicios de la ciudad para generar recursos destinados al mejoramiento, rescate y protección del patrimonio cultural urbano. A través del Sistema de Transferencia de Potencialidad se puede autorizar el incremento del número de niveles y la reducción del área libre en una edificación. La primera dificultad que surge al estudiar el funcionamiento de este instrumento es cuando se busca esclarecer cuáles predios pueden ser emisores de potencial y cuáles predios receptores de potencial. Este problema se hace evidente en la misma normatividad que los rige. Para comenzar, el artículo 82 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal menciona que —el Sistema será aplicable en todo el territorio del Distrito Federal, de acuerdo a las disposiciones de todos los Programas de Desarrollo Urbano" (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2010, p. 25); en el artículo 84 de la misma Ley se establece que —las áreas emisoras y receptoras de transferencia, se definirán en los programas. **Las áreas de conservación patrimonial, podrán ser emisoras y receptoras de potencialidad** (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2010, p. 41). Se observa entonces que en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal no se enuncia claramente cuáles son las áreas que pueden ser emisoras y cuáles áreas receptoras; esta Ley señala que dicha definición corresponde a los distintos Programas. Únicamente se hace mención de la posibilidad que tienen las Áreas de Conservación Patrimonial de tener ambas propiedades (emisión y recepción). Siguiendo el señalamiento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal encontramos que en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal aumenta la ambigüedad en la definición de las áreas que pueden hacer uso del Sistema de Transferencia de Potencial:

*Se persigue que el emisor de potencial de desarrollo, siga siendo el Centro Histórico de la Ciudad de México, además del suelo de conservación, y que los receptores de dicha potencialidad estén ubicados en el resto de la ciudad central: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2003, p. 122; cursivas añadidas).*

Es confuso que la delimitación territorial siga siendo por delegaciones. Como se observó anteriormente, los instrumentos vigentes hacen una delimitación de su rango de acción en áreas, zonas o polígonos. Resulta aún más ambiguo utilizar el término perseguir, lo cual hace que jurídicamente se convierta en una mera sugerencia. Continuando con la revisión normativa, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal no hace sino aumentar la incertidumbre sobre lo que se busca esclarecer: cuáles son las áreas de actuación que pueden ser emisoras y cuáles pueden ser receptoras de potencialidad. En el artículo 47 de este Reglamento se establece: —Las áreas de actuación de conservación patrimonial y en suelo de conservación son exclusivamente áreas emisoras de potencialidad de desarrollo, con el fin de rehabilitarlas, mejorarlas y conservarlas, salvo en aquellos casos donde los programas parciales contengan disposiciones particulares (Gobierno del Distrito Federal, 2004, p. 15; cursivas añadidas). De esta manera el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal contradice a la misma Ley. Como vimos líneas arriba, para la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal —las áreas de conservación patrimonial, podrán ser emisoras y receptoras de potencialidad, sin embargo, en el Reglamento se delimita la propiedad de las Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial y las Áreas de Actuación en Suelo de Conservación únicamente como emisoras de potencial. No obstante, como se observa al final de la cita, el Reglamento indica que los Programas Parciales pueden modificar esta propiedad. Por otro lado, sobre el manejo de los recursos provenientes de la transferencia de potencial, el artículo 83 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece que los mismos —se aplicarán a la rehabilitación, mejoramiento y conservación del patrimonio cultural urbano y del suelo de conservación, pudiéndose aplicar un porcentaje para el fomento del desarrollo urbano de la Ciudad, especialmente del espacio público en los términos que señale el reglamento. (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2010, p. 25). Aquí se evidencia la falta de claridad en la forma de administración de los recursos provenientes de este sistema. El fomento del desarrollo urbano de la Ciudad podría abarcar muchos ámbitos, incluso su delimitación al espacio público es imprecisa. En el Reglamento no se puntualiza sobre el manejo de los recursos, se asigna esta labor de manera general a la SEDUVI.

Estos instrumentos de desarrollo urbano y la ambigüedad de la ley de desarrollo urbano y la reglamentación respectiva, los podemos caracterizar como instrumentos de gestión neoliberal, en el sentido de que flexibilizan y (des)regulan la actuación de la autoridad urbana en el caso de la Edificabilidad Económica y de la captación de rentas del suelo urbano.

Por lo tanto, podemos caracterizar la creación de estos instrumentos de política urbana como parte de una forma de gestión neoliberal, al generar las condiciones para que el capital inmobiliario, los desarrolladores y la autoridad urbana, puedan “flexibilizar” tanto los criterios como los requerimientos como la aplicabilidad de la ley de desarrollo urbano, en este caso, del Distrito Federal, ahora Ciudad de México.

Con estos elementos podemos caracterizar la creación de estos instrumentos de gestión y de política urbana, como parte de una visión, de una estrategia y de política concreta que le da un perfil completo a la forma en la que se administró la gestión y la política urbana de la ciudad en el periodo de estudio.

Como mencionan los autores anteriormente citados “...esto significa que la especificidad del modelo es determinada por el legado de marcos institucionales, políticas estatales, prácticas regulatorias y conflictos políticos que se han mantenido a través del tiempo. El resultado de un proceso depende de la secuencia de decisiones tomadas por los actores en el pasado y no sólo de las condiciones del momento.”

Se trata de un marco institucional, esto quiere decir, que las leyes y los mecanismos legislativos y administrativos de la gestión urbana, abrieron paso a esta forma de gestión de la ciudad, con este tipo de instrumentos que abría la posibilidad al desarrollo de los diferentes tipos de proyectos urbanos, de diferentes escalas, por parte de la autoridad urbana a nivel nacional y local.

Las políticas urbanas de la ciudad de México flexibilizaban sus mecanismos de gestión para que los actores involucrados pudieran generar las condiciones de rentabilidad necesaria para poder hacer lucrativo el negocio inmobiliario y de la construcción.

Las practicas regulatorias abrían diferentes posibilidades y mecanismos para que los agentes inmobiliarios pudieran generar “espacios en la ley” para abrir la posibilidad de concretar proyectos donde no existían las condiciones para hacerlo y para que se pudiera “lubricar” y aprobar los proyectos en diferentes instancias gubernamentales encargadas de regular el sector.

Y en nuestro caso de estudio, es decir, sobre el centro histórico de la Ciudad de México se menciona que:

Las áreas de conservación patrimonial, podrán ser emisoras y receptoras de potencialidad (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2010, p. 41).

*Se persigue que el emisor de potencial de desarrollo, siga siendo el Centro Histórico de la Ciudad de México, además del suelo de conservación, y que los*



*receptores de dicha potencialidad estén ubicados en el resto de la ciudad central: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2003, p. 122; cursivas añadidas).*

Para el caso de la gestión y la política urbana respecto al centro histórico estos instrumentos de desarrollo urbano se establecieron como mecanismos de instrumentación de la política urbana.

Mencionamos estos instrumentos de política urbana ya que ponen en perspectiva el paradigma urbano en política y gestión del periodo de estudio en el aspecto urbano.

El llamado **“urbanismo neoliberal”** contó con diferentes marcos institucionales, políticas estatales, prácticas regulatorias y formas políticas que ejemplifican claramente la forma de la política urbana y la forma de la gestión de diferentes actores políticos, económicos y sociales.

Todos estos tipos de mecanismos, regulaciones, formas de gestión y de política urbana: “nos hablan de procesos que se mantienen a pesar de los cambios en el modelo de acumulación, o bien de procesos que se retoman dentro de las nuevas modificaciones al modelo.”

Estos instrumentos de política urbana ponen en perspectiva la gestión en la llamada ciudad neoliberal.

Como podemos ver los instrumentos de política urbana funcionan muy bien para que los actores privados y en particular el capital inmobiliario pueda capturar las diferentes rentas del suelo urbano, es decir, la flexibilización de los mecanismos de política urbana y de gestión de suelo generaron en el periodo de estudio la posibilidad de poder llevar a cabo proyectos de diferente tipo y envergadura en la ciudad.

La dinámica del negocio inmobiliario y de la industria de la construcción son algunos de los indicadores más claros al respecto.

Ya hemos mencionado algunos de estos indicadores. (ver capítulo 3)

Pasemos a la escala de nuestro caso de estudio. La política urbana, la gestión y los instrumentos en el caso de los corredores de articulación económico-cultural.

Vamos a analizar el Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México 2011-2016.

En este caso podemos ver podemos observar cómo se estructura la política urbana para generar al capital, en este caso inmobiliario, las condiciones para que continúen el proceso de acumulación de capital.

Es decir, la vieja hipótesis, el planteamiento de que el Estado, el Gobierno, la política, la política urbana y los instrumentos de gestión se acomodan y organizan para generar al capital las condiciones para continuar, mejorar, administrar, gestionar y llevar adelante en negocio inmobiliario.

En nuestro caso de estudio y en nuestro periodo de análisis se pueden observar claramente estas condiciones materiales y también las condiciones políticas para que se pueda llevar a cabo, el proceso de acumulación de capital.

Este mecanismo va más allá de la gestión política, también se da otro elemento principal, gestión empresarial.

Podemos ver un gobierno de izquierda, a nivel local, pero que se sincroniza y coordina con el gobierno federal, para impulsar estas modalidades de gestión empresarial.

Podemos decir que de 1980 a 1997, la administración de la ciudad estuvo en manos del PRI. A partir de 1997 se da la gestión y la administración de la Ciudad con el PRD.

Este gobierno de izquierda, instrumentó políticas urbanas en este sentido ambiguas ya que por un lado preconizaba la gestión democrática de la ciudad, la ciudad de derechos y para todos; pero las inercias y la política nacional, totalmente de carácter neoliberal, desregulatoria, flexible impuso diferentes instrumentos de desarrollo urbano que permitían la operación de formas de ordenación y organización que terminaron resultando acordes a planes y programas de carácter (neo)liberal, promercado, y proempresariales.

Podemos mencionar, para ejemplificar esto, la participación de unos de los empresarios más acaudalados del país, en los negocios y gestiones en el caso del centro histórico. Carlos Slim, participó muy activamente, a invitación expresa, en la conformación de fideicomisos y mecanismos de gestión empresarial que se apropiaron de diferentes espacios y porciones del centro histórico, es decir, la clase empresarial mexicana, obtuvo una gran cantidad de rentas urbanas, en dicho periodo y hasta la actualidad.

Esto nos pone en perspectiva la complejidad de la política urbana y las diferentes formas que toma “Lo urbano”, la política y lo político en el caso de la ciudad.

Se trata de un problema complejo, como financiar proyectos urbanos de manera democrática y con la participación de diferentes actores económicos, políticos y sociales, y que se genere procesos de ganar-ganar. En donde todos los actores involucrados puedan obtener resultados favorables.

Ese problema se convierte en la posibilidad de que algunos actores, sobre todo de carácter empresarial, se lleven las mejores rentas urbanas y plusvalías de la ciudad y se conviertan en jugadores preponderantes y cuasi monopolísticos.

Eso plantea un problema complejo en política y gestión de la ciudad. Las preguntas son:

¿Se pueden hacer las cosas de manera diferente?

¿Tendrá la ciudad la posibilidad de financiar proyectos de infraestructura y de calidad con recursos propios?

¿Se podrá generar un mecanismo de gestión que le genere a la ciudad una captura de rentas urbanas o de plusvalías acorde con los proyectos urbanos que desarrolla?

## El Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México. 2011-2016. <sup>87</sup>

El PIMCHCM, se aprueba en 2011.

Se empieza aplica a partir de 2011.

Se trata del periodo como jefe de Gobierno de Marcelo Ebrard Casaubón. (2006-2012)

Este periodo de gobierno se puede considerar como un periodo políticamente de centro-izquierda.

Las políticas que se aplicaban en este periodo a nivel nacional eran totalmente de corte neoliberal (del PAN), el periodo de la “**docena trágica**” panista.

El gobierno de Marcelo Ebrard, se puede considerar un gobierno de centro, con algunos tintes de izquierda, ya que este personaje tiene una formación totalmente priísta.

Es parte de lo que se considera una coalición de izquierda (en ese momento PRD), pero con políticas de derecha o neoliberales.

En el Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México se detallan los siguientes elementos:

Se integrar por un modelo de gestión.

Líneas estratégicas.

Mecanismos.

Plan de Acción

Planes específicos

Programación presupuestal corto – mediano plazo.

El modelo de gestión se integra por una serie de organismo que ejecutan el plan: Autoridad del Centro Histórico, Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México, aspectos del financiamiento y presupuesto, cooperación internacional y relaciones mundiales, difusión.

Una serie de mecanismos de seguimiento y evaluación:

Consejo consultivo para el Rescate del Centro Histórico de la ciudad de México.

Comité ejecutivo para el rescate del Centro Histórico, comité de expertos académicos y sociales. (Universidades, expertos UNESCO)

Dependencias federales en materia de conservación.

Órganos locales o de gobierno o autónomos.

Dependencias coadyuvantes en la ejecución del plan.

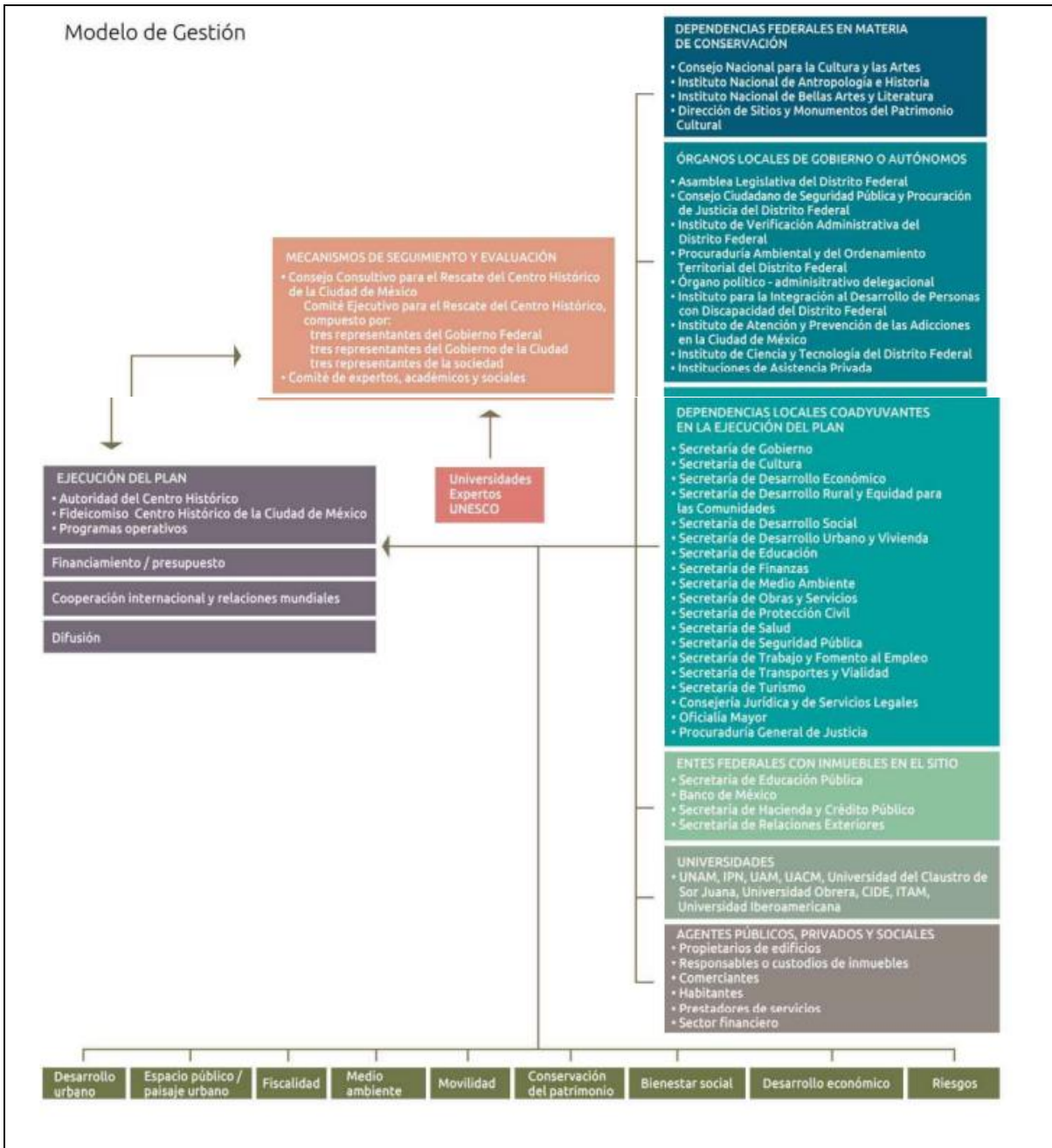
Entes federales con inmuebles en el sitio.

Universidades.

Agentes públicos, privados y sociales.

---

<sup>87</sup> Se publica en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 17 de agosto de 2011.



En la estructura del plan de manejo tenemos los objetivos generales y las líneas estratégicas Con sus respectivos ejes transversales.

### 3.0 Estructura del plan de manejo

#### Objetivos generales:

- Propiciar la recuperación del equilibrio urbano, social y económico del Centro Histórico asegurando la permanencia de sus valores culturales y la eficiencia del sistema urbano.
- Identificar oportunidades para preservar y acrecentar el conjunto de valores culturales que le dan carácter, precisando las acciones estratégicas y la programación de acciones puntuales indispensables.
- Establecer los mecanismos para la coordinación entre dependencias públicas federales y locales, los agentes sociales y el sector privado.
- Construir herramientas para la aplicación del Plan y el cumplimiento de los objetivos específicos, así como para el seguimiento como base para la adecuación o replanteamiento de las orientaciones asumidas en el mismo.

#### Líneas estratégicas:

- Revitalización urbana y económica
- Habitabilidad
- Patrimonio
- Movilidad
- Prevención de riesgos
- Vida ciudadana

Para cada línea estratégica se consideran la participación de los diferentes agentes, los mecanismos de gestión y la aplicación de indicadores de gestión.



Los mecanismos para llevar a cabo el programa son los siguientes:

Una serie de programas operativos, instrumentos de gestión, instrumentos para el seguimiento, instrumentos para la difusión y conocimiento de los valores del Centro Histórico y los objetivos específicos.

## **Mecanismos:**

### **Programas operativos**

- Mesa de gobierno
- Mesa de vía pública
- Unidad operativa del orden en la vía pública
- Intendencia
- Registro de inmuebles en riesgo
- Acreditación de inmuebles con uso habitacional o mixto
- Disminución de consumos energéticos
- Recuperación de productos reciclables
- Verificación de niveles sonoros
- Control sanitario para servicios públicos

### **Instrumentos de gestión**

- Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México
- Instrumentos de Planeación y Ordenamiento del Desarrollo Urbano.
- Áreas de Gestión Estratégica
- Portafolio de programas y proyectos sectoriales
- Hacer públicos los criterios de intervención en inmuebles y en el espacio público
- Retroalimentación ciudadana del Plan de Manejo

### **Instrumentos para el seguimiento**

- Comisión de Seguimiento del Plan y subcomisiones territoriales
- Sistema de información
- Indicadores de gestión

### **Instrumentos para la difusión y conocimiento de los valores del Centro Histórico**

- Medios impresos, visuales, sonoros y digitales
- Visitas y paseos
- Centro de visitantes
- Festivales
- Red de museos

### **Objetivos específicos:**

- Otorgar calidad al espacio público
- Respetar e impulsar las características de los distintos sectores urbanos
- Recuperar el uso habitacional
- Conservar el patrimonio construido
- Reactivar los valores intangibles
- Propiciar la comprensión del carácter público del patrimonio
- Dar continuidad a la movilidad, calidad, seguridad y funcionalidad del espacio público
- Mejorar la infraestructura para la movilidad
- Prevenir riesgos
- Establecer canales de seguimiento, evaluación y difusión del Plan

Para algunos autores:

El Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México<sup>1</sup> (Plan Integral de Manejo) se inscribe en las políticas públicas de corte neoliberal que el gobierno del Distrito Federal (GDF) impulsa en selectas zonas de la capital mexicana desde hace más de 16 años. Las políticas públicas, de acuerdo a las tendencias y discursos en boga, se proponen atraer a la inversión privada para hacer negocios, en el entendido de que esto generará crecimiento económico y empleos. La inversión pública, que revaloriza y favorece los negocios privados, no se recupera, a la par que la plusvalía es capturada por el sector privado. En México se da por sentado que el desarrollo ocurre de esta manera.

El Plan Integral de Manejo, como cualquier plan urbano, aspira a construir un nuevo orden en la ciudad. En este caso, se trata de destinar el aprovechamiento y consumo del patrimonio urbano en beneficio de la clase media, y excluir y desplazar las prácticas populares que supuestamente atentan contra la dignidad del patrimonio, como la venta informal o la presencia de indigentes, prostitutas y niños de la calle.<sup>88</sup>

Observamos que, conforme a la flexibilización de los instrumentos de gestión urbana, arriba mencionados (Felipe de Jesús Hernández Trejo y Gabriela Figueroa Noguez. (2020)):

También debemos considerar las modificaciones a los usos del suelo, publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de agosto de 2010, presentadas como una clara falencia de la planeación tradicional en contra del espíritu de la planeación estratégica. Se introdujeron modificaciones al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico, para ajustar los usos del suelo permitidos, hacer viables proyectos de inversión privada, incorporar usos no previstos y aplicar el Sistema de Transferencia de Potencialidad para la emisión de los excedentes de construcción, especialmente en las fronteras de la zona histórica y en plazas y jardines. Estas modificaciones permiten la relotificación de parcelas y la formación de polígonos de actuación para redistribuir las cargas y beneficios del desarrollo. Se trata, por ello, de instrumentos urbanísticos proempresariales. (Delgadillo, 2017: 210)

---

<sup>88</sup> Ver Delgadillo (2017). En Bournazou, Eftychia (Coord.) (2017)

“Este plan destaca en exceso el papel de las empresas y fundaciones de Slim. La Inmobiliaria Centro Histórico de la Ciudad de México S.A. de C.V. sería el “principal promotor de la recuperación de inmuebles deteriorados ubicados en el sector financiero” y rehabilitaría más de 60 edificios, 55 de ellos albergaban 620 departamentos. La Fundación del Centro Histórico de la Ciudad de México A.C., constituida en 2002 con financiamiento de Fundación Telmex, es “un agente de suma importancia en proyectos y programas de educación, salud, asistencia social y cultural”. Esta fundación donaba anteojos, equipo e instrumental médico, intervenciones quirúrgicas; promovía actividades lúdicas y de salud, y capacitación en tecnología digital y oficios, a población residente del centro histórico. Estas acciones filantrópicas deducibles de impuestos tomaban responsabilidades que las políticas públicas no asumían.” (Ibid. p. 204)

## Discusión y problematización.

Regresamos a los planteamientos iniciales, para ir concluyendo el análisis y la discusión sobre las políticas urbanas, el urbanismo neoliberal, las rentas del suelo urbano y su captura por ciertos agentes urbanos.

Las políticas urbanas de rescate y recuperación del centro histórico, terminan teniendo cierto perfil claramente establecido, un enfoque que privilegia a diferentes sectores empresariales, esa es una característica específica del llamado urbanismo neoliberal:

Específicamente, el neoliberalismo produce un urbanismo que moldea territorios a través de la impronta de este marco de ideas en las geografías. El urbanismo neoliberal se puede entender como un «(...) conjunto de saberes, prácticas y discursos organizados desde instancias de poder que organiza la geografía del capital, confiriendo movilidad al espacio y asegurando su condición de mercancía (...)» (Theodore, Peck y Brenner (2009) citado en Jiménez-Corrales (2020) p. 53)

Para complementar la definición, los objetivos y la forma de la gestión neoliberal Jiménez-Corrales menciona que:

El **urbanismo neoliberal** promueve una lógica mercantil de producción territorial de espacios urbanos; e impulsa una planificación y un modo de gestión dirigido, principalmente, hacia la rentabilidad, la eficiencia y la competitividad económica. Para lograr este cometido se genera un entramado de acciones y de discursos hacia las ciudades que, en algunos casos, sirven de justificación para las transformaciones territoriales; por ejemplo, las ideas de ciudad sostenible o ciudad compacta, las cuales validan una intervención urbana selectiva. En su conjunto, este tipo de urbanismo genera las condiciones para crear territorios funcionales a los intereses del empresariado, bajo un movimiento de mercantilización completa de la vida urbana. Este modo de gestión afecta el espacio de modos distintos, distribuyendo beneficios de forma excluyente entre la población y los territorios.

Este autor cita a David Harvey:

El geógrafo David Harvey, expone que el modo de gestión urbana en el neoliberalismo se puede interpretar como «empresarialismo urbano». Este estilo de gobernanza se caracteriza por tres aspectos:

1. Proyectos que favorecen selectivamente la ciudad, dejando de lado, en general, la mejora de la calidad de vida (economía política del lugar).
2. Creación de incentivos, facilidades administrativas, instancias de promoción de la ciudad o transformación de normativa para la atracción de inversiones o su financierización (alianzas público-privadas).
3. Desarrollo de proyectos especulativos donde el sector público asume riesgos de inversión (desarrollo especulativo) (Harvey citado en Jiménez-Corrales (2020) p. 56)



Por último, mencionar un rasgo importante a destacar que menciona Jiménez-Corrales:

La urbanización neoliberal se ha territorializado en variadas escalas del espacio geográfico, esto genera expresiones particulares que se encuentran en relación con su formulación y sus ensamblajes en un contexto territorial concreto. A nivel general, se ubica dos espacios donde el neoliberalismo urbano ha producido implicaciones en la territorialización: en las áreas centrales y en las periferias urbanas. La ciudad neoliberal se caracteriza por un proceso en el cual la mayoría de sus componentes son foco de especulación y negocio, que busca ingresar, cada vez más, componentes de la vida urbana al mercado. (Ibid. p. 57)

El elemento que consiste en generar y provocar focos de especulación inmobiliaria; en este caso no únicamente en el centro histórico y en la centralidad histórica sino en el caso de la Ciudad de México. Hay que regresar a la exposición del capítulo 3, donde se puede observar el aumento de precios en la vivienda en la ciudad, para tener un referente claro, sobre los procesos de especulación inmobiliaria y aumento de los precios en un caso específico, la Ciudad de México.

La pregunta que sigue es:

¿Existirán y/o se podrán crear otro tipo de políticas urbanas para lograr un desarrollo urbano equilibrado, armónico con el medio ambiente, que generen procesos de cohesión e integración social, que eliminen las desigualdades existentes y que generen una convivencia más sana entre los habitantes de la ciudad?

En el siguiente apartado vamos a analizar la estructura de las unidades económicas ubicadas en los dos corredores de articulación económico-cultural, para caracterizar, con elementos concretos, los corredores urbanos terciarios, su relación con los precios, las rentas y los “alquileres como ejemplo concreto de la tendencia de la ocupación, uso y función que se encuentra en los dos corredores.

## **ANEXO I.**

### **ASPECTOS PARA LA METODOLOGÍA DEL TRABAJO DE CAMPO.**

#### **UBICACIÓN DE LOS PUNTOS ESTRATÉGICOS PARA LA INVESTIGACIÓN Y UBICACIÓN DE LAS PERSONAS A ENTREVISTAR.**

##### **Introducción.**

El espacio urbano como espacio de articulación, valorización, apropiación y disputa entre diferentes actores que construyen socialmente el espacio.

##### **Las formas de valorización del espacio urbano.**

##### **Las formas de apropiación del espacio urbano.**

La presente investigación tiene por objetivo recopilar, ordenar, interpretar y relacionar los diferentes elementos que explican los procesos de valorización económica, apropiación y disputa del espacio urbano, en el caso concreto de dos corredores/calles/ejes de articulación económico-cultural.

Dentro de la metodología se aplicó un instrumento de observación para la clasificación espacio-temporal de los diferentes actores que utilizan el espacio urbano, las actividades que llevan a cabo y las características urbanas del lugar donde se ubican.

El tipo de registro será observación, desde un análisis de conducta espacial, referido a un registro puntual y multidimensional.

Se realizarán encuestas a diferentes peatones, habitantes, visitantes, y se realizará un análisis documental para la contextualización del lugar.

##### **Procedimiento para recoger datos.**

##### **1. Determinar zonas de observación:**

###### **a) *Corredor Madero.***

###### **b) *Corredor Topacio-Santísima.***

**2. Registro cartográfico:** mapeo de las diferentes actores sociales y su ubicación en cada uno de los corredores, para determinar las zonas de inclusión, exclusión y disputa del espacio urbano.

##### **3. Muestreo:**

###### **a) Lugar: en el corredor Madero se registraron cuatro puntos.**

1. Esquina de Eje central y madero, por ser el inicio o la entraba del corredor.
2. Esquina de Bolívar y el corredor.
3. Esquina de Motolinía y Madero.
4. Esquina Isabel La Católica y el corredor. Donde se ubica la Iglesia de La Profesa.
5. La Esquina de Monte de Piedad y el corredor por ser la desembocadura y término del corredor.

###### **En el corredor Topacio-Santísima se eligieron cuatro puntos:**

1. Esquina de Avenida San Pablo y Topacio por ser el inicio del corredor.
2. Esquina de Mesones y Topacio, donde se ubica la Plaza de la Aguilita.
3. Esquina de República del Salvador y Topacio donde se ubica La Casa Talavera, proyecto cultural y de recuperación de la UACM.

4. Esquina Venustiano Carranza y Topacio, donde se ubica la Plaza A. García Bravo.
5. La Esquina Moneda (Emiliano Zapata), y Talavera (Santísima), donde se ubica la Iglesia de “La Santísima” y la esquina donde termina el corredor en ubicada en la calle de República de Guatemala y Santísima (Topacio).

b) Frecuencia: se realizarán 12 visitas entre semana y ocho visitas en fin de semana en un periodo de dos meses.

c) Inicio y termino del periodo de análisis. Septiembre y octubre de 2019.

d) Intervalos de tiempo: se registrarán actividades en la mañana (7:00 a 9:00 hrs.), tarde (14:00 a 16:00 hrs), y noche (18:00 a 20 hrs.).

e) Selección de sujetos: visitantes, vecinos, comerciantes o todo aquel participante del espacio urbano.

La metodología se fundamenta en la observación de cinco elementos indispensables para la construcción de un espacio urbano específico: proyecto, accesibilidad, seguridad, experiencia y oferta.

#### **Proyecto:**

- **Ubicación temporal:** delimitar los límites sociales y culturales que definen el corredor Madero y el corredor Topacio-Santísima.
- **Definición de zonas para usos:** contemplativas, servicios y comerciales.
- **Diseño del espacio urbano:** jardines, andadores, elementos decorativos, mobiliario urbano y equipamiento.
- **Estado actual:** mantenimiento, limpieza, huellas de deterioro y vandalismo.
- **Vegetación:** podado, subsistencia de vegetación original y rehabilitación.

#### **Accesibilidad.**

- **Relacionada al peatón:** **entradas** al espacio urbano, definición de horarios de uso, seguridad vial y visibilidad.
- **Cómo acceder al espacio urbano:** **ubicación** de los diferentes tipos de transporte público existentes, localización de estacionamientos y descripción de vialidades perimetrales.
- **Accesibilidad social:** descripción de los grupos usuarios por franja de edad, género y perfil. Determinar el control del espacio urbano por los usuarios, encargados, las políticas, los permisos y las concesiones.

#### **Seguridad.**

- **Ante siniestro:** **ubicación** de rutas de seguridad, señalética, e instrumentos de emergencia.
- **Ante delincuencia:** **iluminación**, controles de acceso, vigilancia con personal o con equipo.
- **Percepción de los usuarios:** confianza, organización y prevención.

#### **Experiencia.**

- **Apropiación de espacio:** actividades socioculturales creadas por/para la comunidad para identificar fenómenos de inclusión, exclusión, disputa por el espacio urbano.

Identificar huellas de uso.

#### **Oferta.**

- **Comercial:** Ubicación de venta de productos y servicios.
- **Cultural:** Ubicar exhibiciones, talleres, cursos.

- **Negativa:** venta y consumo de droga, vandalismo, violencia e invasión del espacio.

**Determinación de las características espaciales de lugar.**

**Límites físicos.**

**a) Corredor Madero.**

Se compone de seis calles en lo que corresponde a la histórica calle de Madero:

Desde el Eje central y que llega al zócalo.

Las calles que los atraviesan son las siguientes:

*Filomeno Mata.*

*Bolívar.*

*Motolinía.*

*Isabel la Católica.*

*Palma.*

*Monte de Piedad ya en el zócalo de la ciudad.*

**b) Corredor Topacio-Santísima.**

**Se delimita por nueve calles que atraviesan el corredor.**

*Topacio desde la avenida San Pablo. (Inicio), al sur.*

*Regina-Misioneros.*

*Mesones.*

*República del Salvador.*

*República de Uruguay.*

*Venustiano Carranza.*

*Corregidora.*

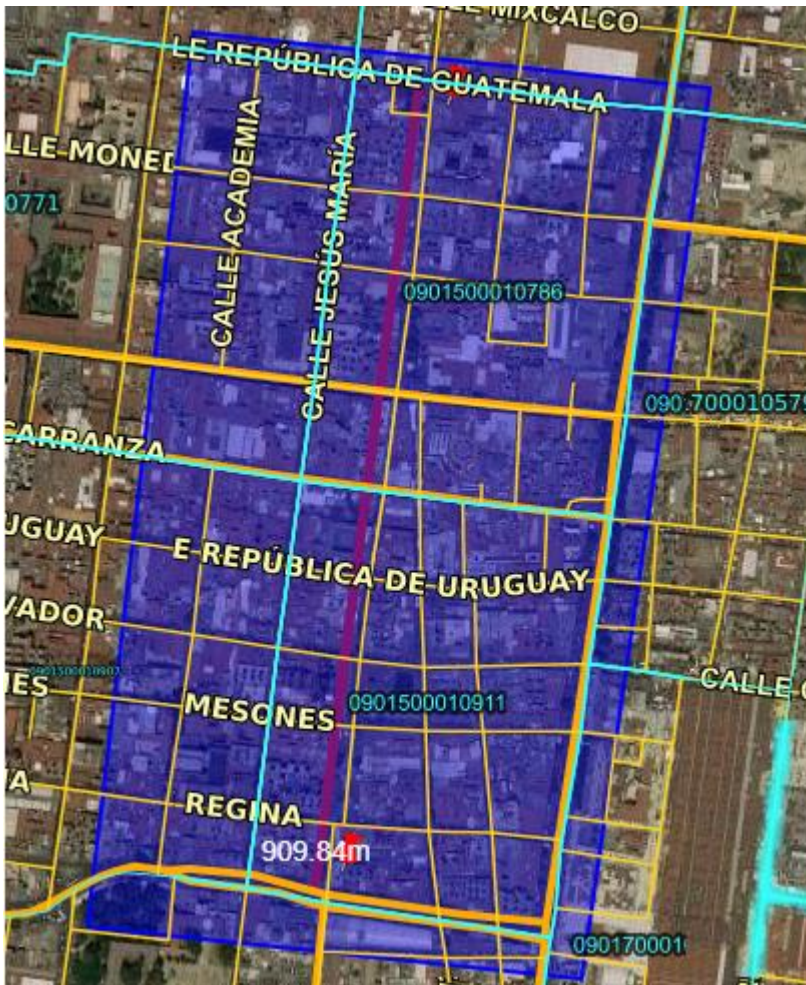
*Soledad.*

*Moneda- Emiliano Zapata.*

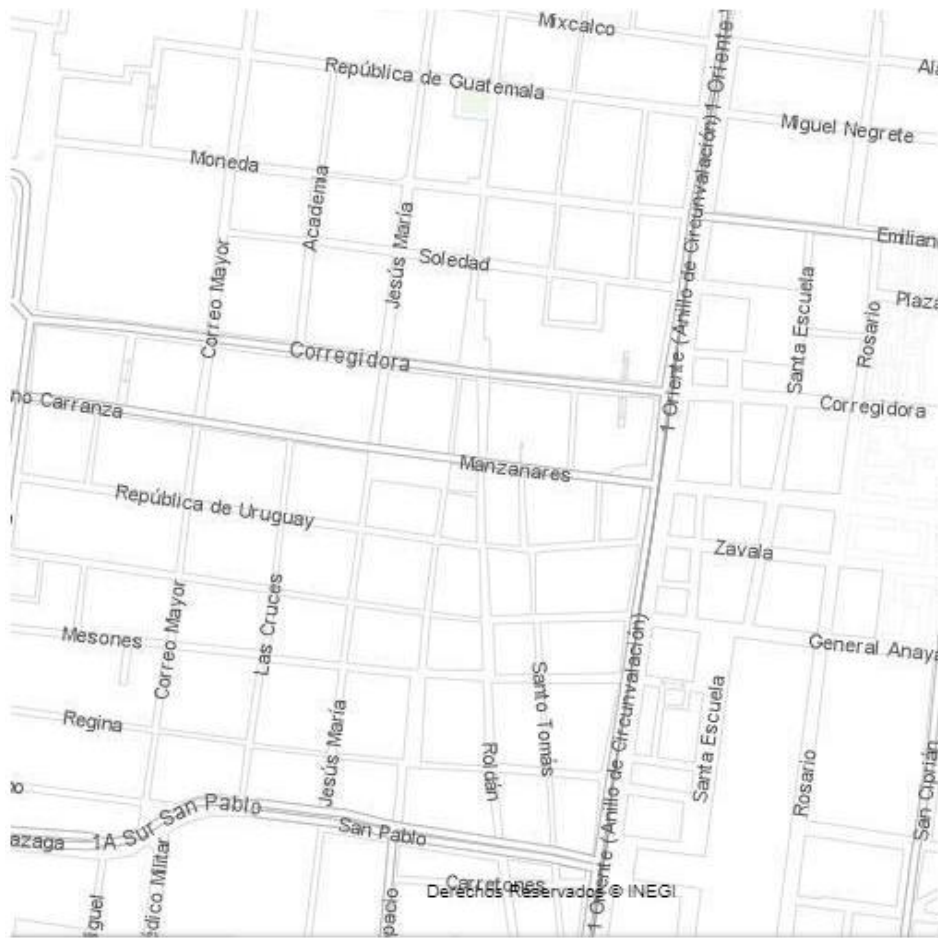
*República de Guatemala.*







Para el caso del corredor Topacio-Santísima la magnitud es de 909 metros 84 centímetros.



Mapa de zona. Corredor Topacio-Santísima.

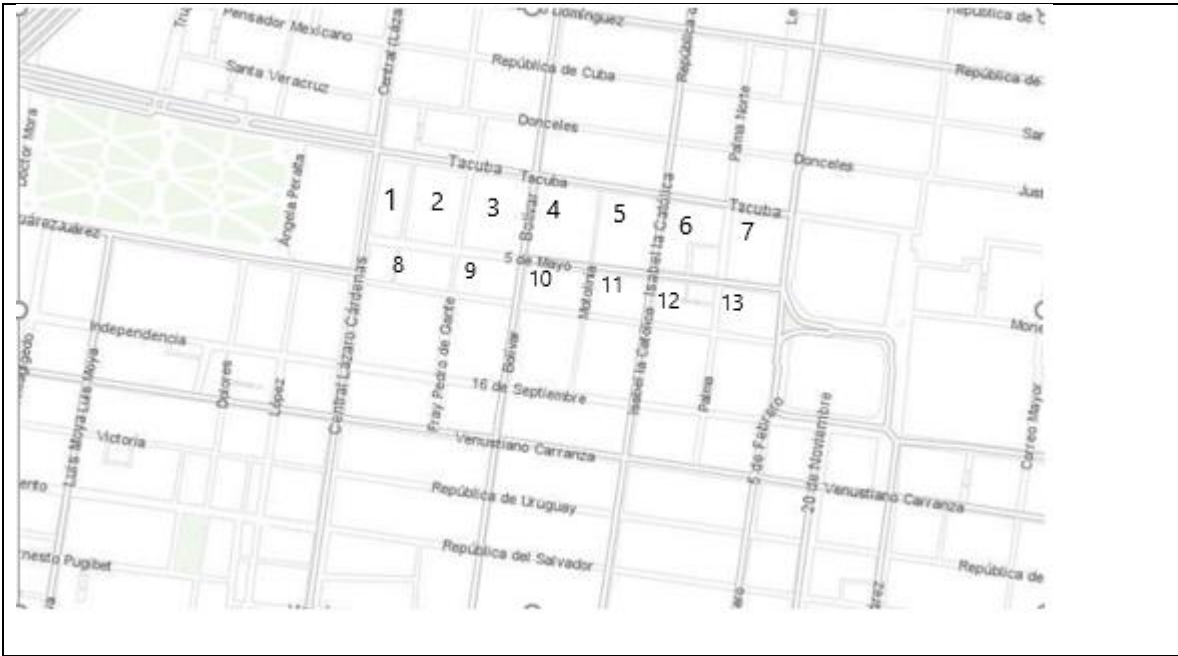




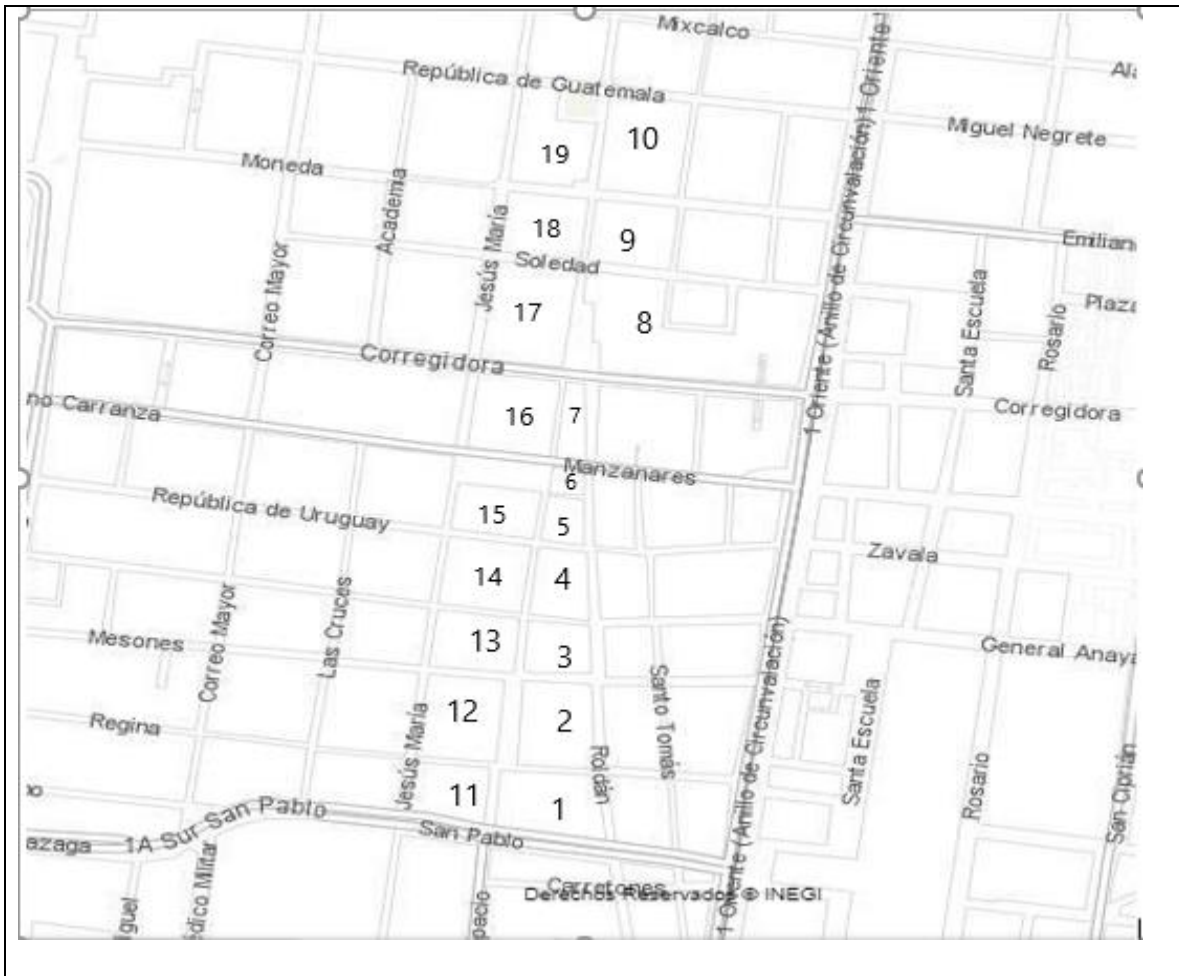
Mapa de zona. Corredor Madero.

Mapa de zona. Corredor Topacio-Santísima.





Manzanas que corresponden al corredor Madero.



Manzanas que corresponden al corredor Topacio-Santísima.

**CORREDOR MADERO. MANZANAS Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

ACTIVIDAD ECONÓMICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4	MZ 5	MZ 6	MZ 7	MZ 8	MZ 9	MZ 10	MZ 11	MZ 12	MZ 13
Servicios inmobiliarios Y de alquiler de bienes muebles e intangibles.	-	3	2	3	1	3	2	6	7	8	5	3	4
Servicios profesionales científicos y técnicos.	-	21	7	12	2	2	7	22	11	5	4	6	14
Servicios educativos	-	1	1	3	2	-	-	4	2	1	1	-	1
Servicios de salud y asistencia social.	-												
Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos, y otros servicios recreativos.	-	1	2	1	1	1	1	4	3	-	2	1	1
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	-	6	13	11	3	8	17	23	16	16	21	17	30
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	-	5	16	41	16	11	65	39	7	7	10	40	106
Servicios financieros y de seguros	-	-	3	3	1	-	1	2	-	-	3	1	4
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de residuos y desechos y servicios de remediación	-	-	2	1	-	4	4	5	4	3	1	6	5
Actividades legislativas, gubernamentales de impartición de justicia y de organismos internacionales extraterritoriales	-	-	1	-	-	-	-	-	-	3	-	-	1
Transportes, correos y almacenamiento	-	-	-	1	-	-	-	-	1	-	-	2	3
Información en medios masivos	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	2	-	-
<b>TOTAL</b>	-	<b>37</b>	<b>47</b>	<b>76</b>	<b>26</b>	<b>29</b>	<b>97</b>	<b>105</b>	<b>52</b>	<b>44</b>	<b>49</b>	<b>76</b>	<b>169</b>

Fuente: Elaboración propia con datos de del INEGI. DENU 2017.  
Encuesta Intercensal 2015, INEGI.

**En el corredor Madero** encontramos las siguientes actividades económicas:

En la **manzana 1**, no hay establecimientos.

En la **manzana 2** las actividades preponderantes son los servicios profesionales y científicos con 21 establecimientos. Les siguen los servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y comidas con 6. Otros servicios excepto gubernamentales cuenta con 5 establecimiento. Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles cuenta con 3 establecimientos.

Y con uno respectivamente se encuentran servicios educativos y servicios de esparcimiento, culturales y deportivos, y otros servicios recreativos.

En la **manzana 3**: otros servicios excepto actividades gubernamentales con 16 establecimientos. Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas cuenta con 13 establecimientos. Servicios profesionales científicos y técnicos cuenta con 7 establecimientos.

Servicios financieros y de seguros cuenta con 3 establecimientos.

Con 2 establecimientos se encuentran: Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles y Servicios de apoyo a los negocios y manejo de residuos y desechos y servicios de remediación.

Y con 1 establecimiento están: Servicios educativos y Actividades legislativas, gubernamentales de impartición de justicia y de organismos internacionales extraterritoriales, respectivamente.

En la **manzana 4**: con 41 establecimientos: Otros servicios excepto actividades gubernamentales.

Servicios profesionales científicos y técnicos con 12 establecimientos.

Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas con 11 establecimientos.

Con 3 establecimientos, respectivamente: Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles; Servicios financieros y de seguros; y servicios educativos.

Y con 1 establecimiento: Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos, y otros servicios recreativos; Servicios de apoyo a los negocios y manejo de residuos y desechos y servicios de remediación; y Transportes, correos y almacenamiento.

En la **manzana 5**: con 16 establecimientos Otros servicios excepto actividades gubernamentales

Con 3 establecimientos: Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas

Con 2 establecimientos: Servicios profesionales científicos y técnicos; y Servicios educativos

Con 1 establecimiento: Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles; Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos, y otros servicios recreativos; y Servicios financieros y de seguros.

En la **manzana 6**: con 11 establecimientos Otros servicios excepto actividades gubernamentales.

Con 8 establecimientos Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas

Con 4 establecimientos Servicios de apoyo a los negocios y manejo de residuos y desechos y servicios de remediación

Con 3 establecimientos Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles.

Con 2 establecimientos Servicios profesionales científicos y técnicos.

Y con 1 Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos, y otros servicios recreativos.

La **manzana 7**: Con 65 establecimientos Otros servicios excepto actividades gubernamentales.

Con 17 establecimientos Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas.

Con 7 establecimientos Servicios profesionales científicos y técnicos.

Con 2 establecimientos Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles.

Y con 1 establecimiento respectivamente: Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos, y otros servicios recreativos; Servicios financieros y de seguros.

**Manzana 8:** Con 39 establecimientos Otros servicios excepto actividades gubernamentales. Con 23 establecimientos Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas.

Con 22 establecimientos Servicios profesionales científicos y técnicos.

Con 6 establecimientos Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles.

Con 5 establecimientos Servicios de apoyo a los negocios y manejo de residuos y desechos y servicios de remediación.

Con 4 establecimientos Servicios educativos.

Con 2 establecimientos Servicios financieros y de seguros

Con 1 establecimiento Información en medios masivos

**Manzana 9:** Con 16 establecimientos Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas.

Con 11 establecimientos Servicios profesionales científicos y técnicos.

Con 7 establecimientos respectivamente Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles; y Otros servicios excepto actividades gubernamentales.

Con 4 establecimientos Servicios de apoyo a los negocios y manejo de residuos y desechos y servicios de remediación

Con 3 establecimientos Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos, y otros servicios recreativos.

Con 2 establecimientos Servicios educativos.

Con 1 establecimiento, respectivamente: Transportes, correos y almacenamiento; e Información en medios masivos.

**Manzana 10:** Con 16 establecimientos Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas.

Con 8 establecimientos Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles.

Con 7 establecimientos Otros servicios excepto actividades gubernamentales

Con 5 establecimientos Servicios profesionales científicos y técnicos.

Con 3 establecimientos Servicios de apoyo a los negocios y manejo de residuos y desechos y servicios de remediación; y Actividades legislativas, gubernamentales de impartición de justicia y de organismos internacionales extraterritoriales.

Con 1 establecimiento Servicios educativos; e Información en medios masivos

**Manzana 11:** Con 21 establecimientos Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas.

Con 10 establecimientos Otros servicios excepto actividades gubernamentales

Con 5 establecimiento Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles.

Con 4 establecimientos Servicios profesionales científicos y técnicos.

Con 3 establecimientos Servicios financieros y de seguros

Con 2 establecimientos Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos, y otros servicios recreativos; e Información en medios masivos.

Con 1 establecimiento Servicios educativos; y Servicios de apoyo a los negocios y manejo de residuos y desechos y servicios de remediación

**Manzana 12:** Con 40 establecimientos Otros servicios excepto actividades gubernamentales

Con 17 establecimientos Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas.

Con 6 establecimientos Servicios profesionales científicos y técnicos.

Con 3 establecimientos Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles.

Con 2 establecimientos Transportes, correos y almacenamiento

Con 1 establecimiento Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos, y otros servicios recreativos, y Servicios financieros y de seguros.

**Manzana 13:** Con 106 establecimientos Otros servicios excepto actividades gubernamentales.

Con 30 establecimientos Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas.

Con 14 establecimientos Servicios profesionales científicos y técnicos.

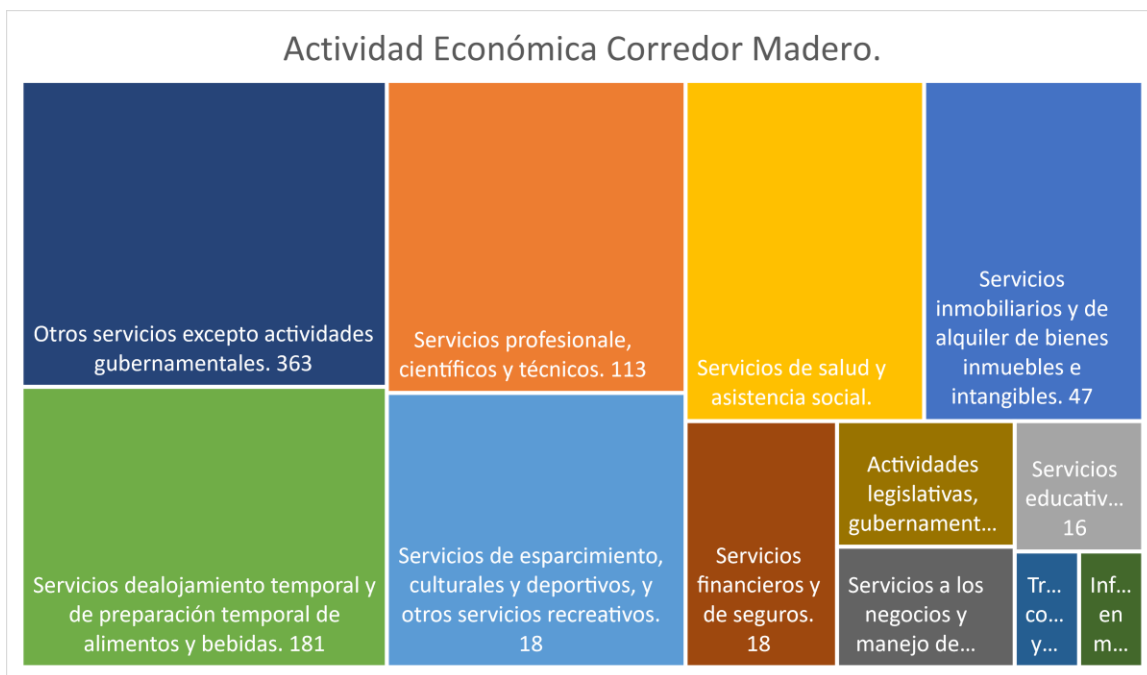
Con 5 establecimientos Servicios de apoyo a los negocios y manejo de residuos y desechos y servicios de remediación.

Con 4 establecimientos respectivamente Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles; y Servicios financieros y de seguros.

Con 3 establecimientos Transportes, correos y almacenamiento.

Con 1 establecimiento respectivamente Servicios educativos; Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos, y otros servicios recreativos; y Actividades legislativas, gubernamentales de impartición de justicia y de organismos internacionales extraterritoriales.

Actividad económica.	Total de Manzanas (Corredor)
Servicios inmobiliarios Y de alquiler de bienes muebles e intangibles.	47
Servicios profesionales científicos y técnicos.	113
Servicios educativos	16
Servicios de salud y asistencia social.	-
Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos, y otros servicios recreativos.	18
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	181
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	363
Servicios financieros y de seguros	18
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de residuos y desechos y servicios de remediación	35
Actividades legislativas, gubernamentales de impartición de justicia y de organismos internacionales extraterritoriales	5
Transportes, correos y almacenamiento	7
Información en medios masivos	5
<b>Total</b>	<b>808.</b>



El Corredor de articulación económico-cultural de Madero, tiene una gran cantidad de servicios de diversa índole. Destacan “Otros servicios excepto actividades gubernamentales” con 363 establecimientos; “Servicios de alojamiento temporal y de preparación temporal de alimentos y bebidas” con 181 establecimientos; “Servicios profesionales, científicos y técnicos cuenta con 113 establecimientos; “Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes inmuebles e intangibles con 47; “Servicios de apoyo a los negocios y manejo de residuos y desechos y servicios de remediación” cuenta con 35 establecimientos.

Estos son los principales servicios ubicados en el corredor Madero.

Con menor participación se encuentran “Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos, y otros servicios recreativos” con 18 establecimientos; “Servicios financieros y de seguros” con 18 establecimientos; “Servicios educativos” con 16 establecimientos; “Transportes, correos y almacenamiento” con 7 establecimientos; “Actividades legislativas, gubernamentales de impartición de justicia y de organismos internacionales extraterritoriales” con 5 establecimientos, por último con 5 establecimientos “Información en medios masivos.”



**CORREDOR TOPACIO-SANTÍSIMA. MANZANAS Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

ACTIVIDAD ECONÓMICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4	MZ 5	MZ 6	MZ 7	MZ 8	MZ 9	MZ 10	MZ 11	MZ 12	MZ 13	MZ 14	MZ 15	MZ 16	MZ 17	MZ 18	MZ 19
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles.								1											
Servicios profesionales científicos y técnicos.																	3		
Servicios educativos																			
Servicios de salud y asistencia social.	3		3							3				3		1			
Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos, y otros servicios recreativos.								2											
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	3	6		4	1			19	5		2	4	5		2	3	4	5	1
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	4	5	1	3	1			8		1	2	4	3	3	1	4	3	1	2
Servicios financieros y de seguros																			
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de residuos y desechos y servicios de remediación				1	1			2				1					1		
Actividades legislativas, gubernamentales de impartición de justicia y de organismos internacionales extraterritoriales								1							1				
Transportes, correos y almacenamiento																			
Información en medios masivos				2	1									1					
<b>Total</b>	10	11	4	10	4	0	0	33	5	4	4	9	8	7	4	8	11	6	3

Fuente: Elaboración propia con datos de del INEGI. DENU 2017.  
Encuesta Intercensal 2015, INEGI.

**En el corredor Topacio-Santísima** encontramos las siguientes actividades económicas:  
En la **manzana 1**, 4 establecimientos de Otros servicios excepto actividades gubernamentales.

Con 3 establecimientos respectivamente Servicios de salud y asistencia social; y Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas.

En la **manzana 2** con 6 establecimientos Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas.

Y con 5 establecimientos Otros servicios excepto actividades gubernamentales

En la **manzana 3** con 3 establecimientos Servicios de salud y asistencia social. Con 1 establecimiento Otros servicios excepto actividades gubernamentales.

En la **manzana 4** con 4 establecimientos Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas

Con 3 establecimientos Otros servicios excepto actividades gubernamentales

Con 2 establecimientos Información en medios masivos.

Con 1 establecimiento Servicios de apoyo a los negocios y manejo de residuos y desechos y servicios de remediación

En la **manzana 5** con 1 establecimiento respectivamente Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas; Otros servicios excepto actividades gubernamentales; Servicios de apoyo a los negocios y manejo de residuos y desechos y servicios de remediación; e Información en medios masivos.

En la **manzana 6** no hay establecimientos.

En la **manzana 7** no hay establecimientos.

En la **manzana 8** con 19 establecimientos Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas

Con 8 establecimientos Otros servicios excepto actividades gubernamentales

Con 2 establecimientos respectivamente Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos, y otros servicios recreativos; Servicios de apoyo a los negocios y manejo de residuos y desechos y servicios de remediación

Con 1 establecimiento respectivamente Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles; y Actividades legislativas, gubernamentales de impartición de justicia y de organismos internacionales extraterritoriales.

En la **manzana 9** con 5 establecimientos Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas.

En la **manzana 10** con 3 establecimientos Servicios de salud y asistencia social.

Con 1 establecimiento Otros servicios excepto actividades gubernamentales

En la **manzana 11** con 2 establecimientos Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas

Y con 2 establecimientos Otros servicios excepto actividades gubernamentales

En la **manzana 12** con 4 establecimientos respectivamente Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas; y Otros servicios excepto actividades gubernamentales.

Con 1 establecimiento Servicios de apoyo

a los negocios y manejo de residuos y desechos y servicios de remediación.

En la **manzana 13** con 5 establecimientos Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas.

Con 3 establecimientos Otros servicios excepto actividades gubernamentales.

En la **manzana 14** con 3 establecimientos respectivamente Servicios de salud y asistencia social; y Otros servicios excepto actividades gubernamentales.

Con 1 establecimiento Información en medios masivos.

En la **manzana 15** con 2 Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas

Con 1 establecimiento respectivamente Otros servicios excepto actividades gubernamentales; y Actividades legislativas, gubernamentales de impartición de justicia y de organismos internacionales extraterritoriales.

En la **manzana 16** con 4 establecimientos Otros servicios excepto actividades gubernamentales

Con 3 establecimientos Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas

Con 1 establecimiento Servicios de salud y asistencia social.

En la **manzana 17** con 4 establecimientos Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas

Con 3 establecimientos respectivamente Servicios profesionales científicos y técnicos; y Otros servicios excepto actividades gubernamentales.

Con 1 establecimiento Servicios de apoyo a los negocios y manejo de residuos y desechos y servicios de remediación.

En la **manzana 18** con 5 establecimientos Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas

Con 1 establecimiento Otros servicios excepto actividades gubernamentales

En la **manzana 19** con 2 establecimientos Otros servicios excepto actividades gubernamentales

Con 1 establecimiento Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas.

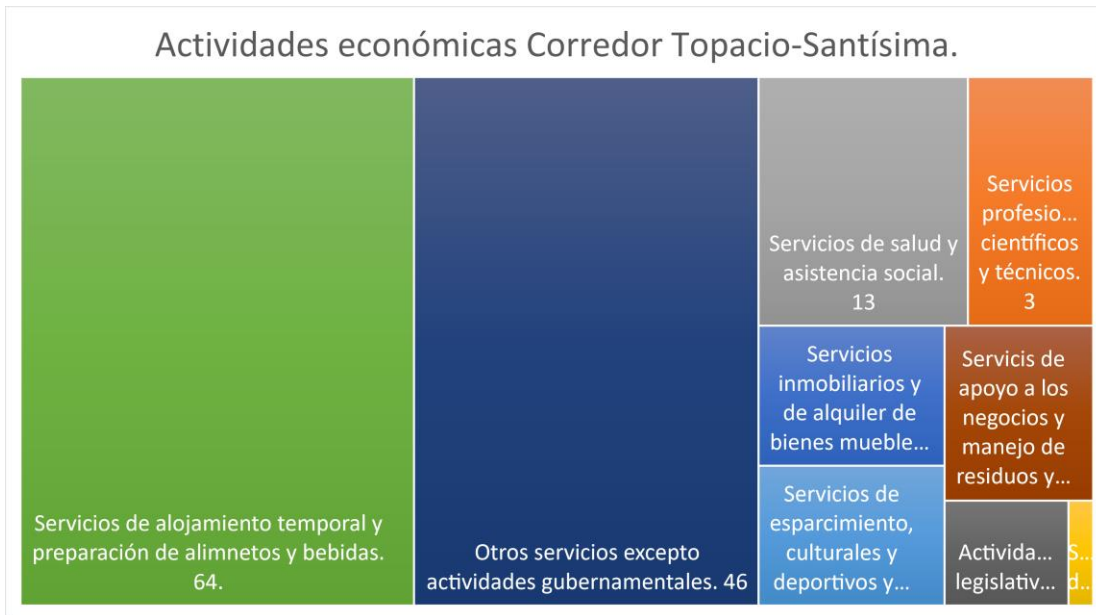
En los dos cuadros siguientes podemos observar las actividades económicas de las unidades económicas ubicadas en los dos corredores de estudio.

Principalmente se trata de actividades terciarias.

En la zona se ubican actividades de comercio tanto al mayoreo como al menudeo.

Esta es una de las características de los dos corredores ubicados en zonas eminentemente comerciales y de alta actividad.

Actividad económica.	Total, de Manzanas (Corredor)
Servicios inmobiliarios Y de alquiler de bienes muebles e intangibles.	1
Servicios profesionales, científicos y técnicos.	3
Servicios educativos	-
Servicios de salud y asistencia social.	13
Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos, y otros servicios recreativos.	2
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	64
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	46
Servicios financieros y de seguros	-
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de residuos y desechos y servicios de remediación	7
Actividades legislativas, gubernamentales de impartición de justicia y de organismos internacionales extraterritoriales	2
Transportes, correos y almacenamiento	-
Información en medios masivos	4
<b>Total</b>	<b>808.</b>



En el Corredor de articulación económico-cultural de Madero, se ubican una gran cantidad de servicios de diversa índole. Destacan: “Servicios de alojamiento temporal y de preparación temporal de alimentos y bebidas” con 64 establecimientos; “Otros servicios excepto actividades gubernamentales” con 46 establecimientos; con 13 establecimientos “Servicios de asistencia social; “Servicios de apoyo a los negocios y manejo de residuos y desechos y servicios de remediación” cuenta con 7 establecimientos; con 4 establecimientos “Información en medios masivos”; “Servicios profesionales, técnicos y científicos” con 3; “Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos, y otros servicios recreativos” con 2 establecimientos; “Actividades legislativas, gubernamentales de impartición de justicia y de organismos internacionales extraterritoriales” con y establecimientos, y, por último “Servicios inmobiliarios de alquiler de bienes muebles e intangibles” con 1 establecimiento.

**CORREDOR MADERO. MANZANAS, VIVIENDAS,  
POBLACIÓN, ACTIVIDADES ECONÓMICAS.  
COMERCIO AL POR MAYOR  
COMERCIO AL POR MENOR.**

MZ	CLAVE DE AGEB	VIVIENDAS	POBLACIÓN	COMERCIO AL POR MAYOR	COMERCIO AL POR MENOR
1	0901500010767013	0	0	-	1
2	0901500010767006	4	8	-	22
3	0901500010767001	0	0	10	101
4	0901500010767002	2	5	7	100
5	0901500010767011	25	47	3	29
6	0901500010767016	2	5	6	64
7	0901500010771006	25	24	1	67
8	0901500010767005	6	23	6	128
9	0901500010767004	18	26	3	34
10	0901500010771003	6	18	6	98
11	0901500010771012	2	3	10	83
12	0901500010771015	8	15	11	258
13	0901500010771005	9	13	5	230
<b>TOTAL</b>		<b>107</b>	<b>187</b>	<b>68</b>	<b>1,215</b>

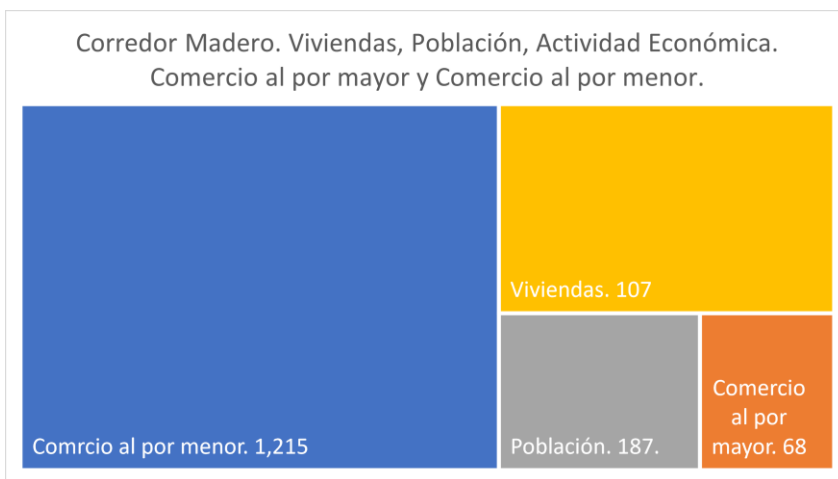
Fuente: Elaboración propia con datos de del INEGI. DENUÉ 2017.  
Encuesta Intercensal 2015, INEGI.

En el corredor Madero se encuentran 107 viviendas.

Habita un total de 187 personas.

Los establecimientos dedicados al comercio al por mayor son 68.

Los establecimientos dedicados al comercio al por menor son 1,215.



**CORREDOR TOPACIO-SANTÍSIMA. MANZANAS, VIVIENDAS,  
POBLACIÓN, ACTIVIDADES ECONÓMICAS.  
COMERCIO AL POR MAYOR  
COMERCIO AL POR MENOR.**

MZ	CLAVE DE AGEB.	VIVIENDAS	POBLACIÓN	COMERCIO AL POR MAYOR	COMERCIO AL POR MENOR
1	0901500010911016	96	378	6	33
2	0901500010911025	112	382	3	38
3	0901500010911001	49	156	-	17
4	0901500010911009	55	195	2	25
5	0901500010911019	11	36	1	45
6	0901500010911026	S/D	-	-	-
7	0901500010911014	2	10	2	29
8	0901500010786004	81	309	4	292
9	0901500010786001	107	305	1	52
10	0901500010786008	21	79	-	34
11	0901500010911017	62	198	4	34
12	0901500010911004	72	242	4	49
13	0901500010911007	107	283	6	50
14	0901500010911008	25	63	7	45
15	0901500010911018	18	106	-	20
16	0901500010786015	81	272	7	69
17	0901500010786005	76	272	3	46
18	0901500010786006	52	166	1	50
19	0901500010786007	89	289	2	72
<b>TOTAL</b>		<b>1,116</b>	<b>3,741</b>	<b>53</b>	<b>1,000</b>

Fuente: Elaboración propia con datos de del INEGI. DENUÉ 2017.  
Encuesta Intercensal 2015, INEGI.

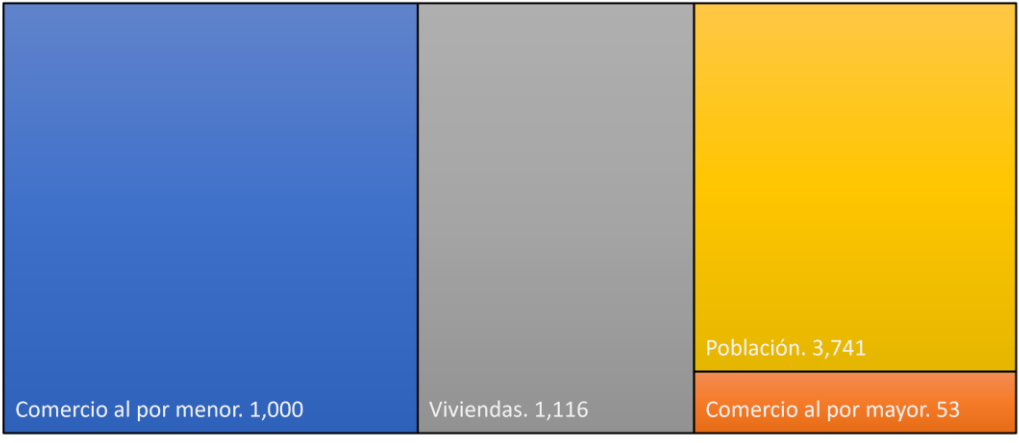
En el corredor Madero se ubican 1, 116 viviendas.

Habita un total de 3,741 personas.

Los establecimientos dedicados al comercio al por mayor son 53.

Los establecimientos dedicados al comercio al por menor son 1,000.

**Corredor Topacio-Santísima. Viviendas,  
Población y Actividad Económica.**





Con estos elementos podemos hacer la caracterización de los usos de suelo dedicados a comercio y servicios ubicados en los dos corredores de articulación económico-cultural. Vamos a complementar esta información con las tipologías que propone Kunz Bolaños (2003) al respecto del comercio, los servicios, la industria y el uso de suelo residencial.

En la perspectiva de que hay autores que han profundizado en la temática y que aportan elementos explicativos para la comprensión de los ejes articuladores y estructuradores de las diferentes actividades económicas y las políticas urbanas que se pueden aplicar para analizar las actividades económicas y su rol en la ciudad.

<b>Tipología de actividades comerciales en la Ciudad de México</b>			
<b>Comercio mayorista</b>			
	<b>Localización</b>	<b>Concepción</b>	<b>Tipo de Inmueble</b>
Comercio de productos alimenticios	Central	No planeado	Locales independientes y mercados tradicionales
	No central	Planeado	Centrales de abasto diseñadas ex profeso o bodegas independientes
		No planeado	Locales independientes y mercados tradicionales
Comercio de productos No alimenticios	Central	Planeado	
		No planeado	Bodegas, muchas veces convertidas de espacios residenciales o comerciales
	No central	Planeado	Sistemas de bodegas con oficinas
		No planeado	Bodegas

Fuente: (Kunz, 2003: 58)

Kunz et al proponen ver las actividades comerciales de comercio mayorista a partir de unidades económicas de comercio de productos alimenticios y no alimenticios, considerando su localización, concepción y tipo de inmueble.

En el cuadro de abajo podemos ver el análisis para el comercio minorista desde su alcance: regional, local, vecinal y de convivencia. Utilizando el nivel socioeconómico, concepción, si se trata de comercio tradicional o moderno, si es formal o informal y el tipo de aglomeración e inmueble.

Posteriormente observa el comercio especializado para sectores particulares de demanda. Y ven el comercio especializado en (por su localización) centro, tienda de autoservicio, barrios, avenidas y calles, mercados. Observan el nivel socioeconómico, la lógica (accesibilidad), concepción, si se trata de comercio tradicional o moderno, si es formal o informal y el tipo de aglomeración e inmueble.

<b>Comercio minorista</b>					
<b>Para todo público</b>					
Alcance	Nivel socioeconómico	Concepción	Tradicional / moderno	Formal / informal	Tipo de aglomeración e inmueble
Regional	Alto	Planeado	Moderno	Formal	Plaza comercial tipo "mall"
	Alto	No planeado	Moderno	Formal	Aglomeraciones comerciales de ordenación lineal
	Bajo	No planeado	Moderno y tradicional	Formal con informal	Locales en el centro de la ciudad
Local	Alto	Planeado	Moderno	Formal	Autoservicios con o sin aglomeración comercial
	Bajo	Planeado y no planeado	Tradicional	Formal e informal	Mercado público grande
		No planeado	Tradicional	Formal e informal	Aglomeración espontánea de comercios en locales
	No planeado	Tradicional	Informal*	Mercados semanales en vía pública	
Vecinal	Alto	Planeado	Moderno	Formal	Autoservicio pequeño
	Bajo	Planeado	Tradicional	Formal e informal	Mercado público pequeño
		No planeado	Tradicional	Formal e informal	Aglomeración espontánea de comercios en locales
	No planeado	Tradicional	Informal*	Mercados en vía pública	
Conveniencia	Bajo	No planeado	Tradicional	Formal informal	

Fuente: (Kunz, 2003: 59)

<b>Especializado para sectores particulares de demanda **</b>						
Comercios especializados en:	Nivel socioeconómico	Lógica	Concepción	Tradicional / moderno	Formal / informal	Tipo de aglomeración e inmueble
Centro	Todos	Accesibilidad	No planeado	Moderno	Formal	Locales en el centro, a veces en calles especializadas
Tienda de autoservicio	Todos	Accesibilidad	Planeado			Tiendas con cubiertas ligeras
Barrios	Predominantemente bajo	Complementariedad / accesibilidad	No planeado	Moderno y tradicional	Formal c/ informal	Locales y comercio en vía pública
Avenidas y calles	Todos	Complementariedad / accesibilidad	No planeado	Moderno y tradicional	Formal	Locales en avenidas y calles
Mercados	Todos	Complementariedad / accesibilidad	Planeado*** y no planeadas	Tradicional	Formal e informal	Mercados públicos fijos y en vía pública

\* Se considera informal en el sentido de que utiliza espacios públicos, no tiene compromisos fiscales, se mantiene al margen de la normatividad laboral, y en parte de la sanitaria, sin embargo, está plenamente reconocido administrativamente.

\*\* Puede incluir ciertos productos que eventualmente pueden ser demandados por un público más abierto. Véase nota de pie número 13.

\*\*\* Son planeados cuando se concibieron originalmente como mercados especializados y no planeados cuando la especialización se da de manera espontánea aunque se de sobre una estructura inmobiliaria planeada.

Fuente: (Kunz, 2003: 60)

<b>Tipología de actividades de servicios en la Ciudad de México</b>			
<b>Prestador del servicio</b>	<b>Relación con el usuario</b>	<b>Alcance del servicio</b>	<b>Naturaleza del servicio</b>
Públicos			
	Sin oferta		Administración pública
	Con oferta indirecta		Servicio de limpia Seguridad pública
	Con oferta directa		Educación Pública Salud Pública
Privados			
	<b>Finales</b>	Metropolitanos y extraurbanos	Servicios médicos de alta especialidad Servicios educativos el alto nivel (posgrado)
		Regionales	Servicios médicos especializados (Hospital General)
		Locales	Servicios educativos básicos (primaria y secundaria) Financieros (bancos)
		Vecinales	Personales (peluquería, lavandería, etc)
	<b>Intermedios</b>		
	Internos		Profesionales (administración, contabilidad, etc.)
	Externos que siguen a las empresas		Profesionales (administración, contabilidad, jurídicos, etc.)
	Externos de localización independiente		Administración de la corporación

Fuente: (Kunz, 2003: 90)

Sobre los servicios Kunz et al observan si el prestador de servicios es público o privado, la relación con el usuario (si es sin oferta, oferta indirecta u oferta directa), el alcance del servicio (metropolitano y extraurbano, regionales, locales, vecinales), y la naturaleza del servicio (si se trata de administración pública, servicios de limpia o seguridad públicas, servicios médicos de alta especialidad, servicios educativos de alto nivel, servicios médicos especializados, servicios educativos básicos, financieros, personales, profesionales, o administración de una corporación).

Tabla 1. Zonas industriales consideradas en el Reglamento de Zonificación Industrial.

Zona Industrial	Industria permitida	Ubicación
I	Industria en general, con excepción de la que generaba olores persistentes, emanaciones gaseosas y líquidos nocivos.	Santa María Insurgentes, Atlampa, San Simón y Tolnáhuac (todas en el norte de la ciudad)
II	Industria de transformación de productos animales.	Felipe Angeles y Nicolás Bravo (Delegación Venustiano Carranza)
III	Industria que no requería predios de gran superficie así como de servicios de ferrocarril	Oriente de la ciudad
IV	Industria que no tuviera emanaciones de olores molestos y gaseosas, ruidos sensibles al exterior de sus locales, así como desechos líquidos nocivos	Granada, Ampliación Popo, Ahuehuetes y Anahuac (Delegación Miguel Hidalgo)
V	Industrias afines a las del cemento	Abraham González, Carola, 8 de Agosto y Lomas Becerra (poniente de la ciudad)
VI	Industria de transformación de productos animales.	Observatorio, y Bellavista (poniente de la ciudad)
VII	Talleres mecánicos, plantas de montaje de automóviles y laboratorios	Guadalupe Tepeyac y 7 de Noviembre (Delegación Gustavo A. Madero)
VIII	Industrias que producían emanaciones gaseosas y desechos sólidos nocivos	San Juan de Aragón, Santa Coleta, Granjas Modernas, Ampliación, D.M. Nacional y Héroes de Chapultepec (Delegación Gustavo A. Madero)
IX	Industria en general, con excepción de la que generaba olores persistentes, emanaciones gaseosas y líquidos nocivos.	Al oriente de la terminal de Pantaco, en Azcapotzalco
X	Explotación del tabique	En zonas adyacentes a barrancas del oeste de la ciudad
XI	Explotación de minas de arena	Tacubaya y Mixcoac

Fuente: (Espinoza, 1991: 186. Citado en Kunz, 2003: 216)

Para las zonas industriales de la ciudad de México observa su tipología y el reglamento de zonificación industrial.

Podemos observar once tipos de zonas industriales y la ubicación.

Y la tipología de la actividad industrial de la Ciudad de México, se considera por su tipo de localización, central, local, interior, periférica, y periférica atrapada.

Sobre el uso de suelo residencial, los autores consideran el tipo de producción y nivel, si es producción informal, promoción pública, promoción privada, y promoción antigua.

<b>Tipología de actividad industrial en la Ciudad de México</b>	
<b>Tipo de localización</b>	
Central	
Local	
Interior	
Periférica	
Periférica atrapada	

Fuente: (Kunz, 2003: 138)

<b>TIPOLOGÍA DEL USO DEL SUELO RESIDENCIAL</b>				
<b>Tipo de producción y nivel</b>	<b>Tipo de inmueble</b>			<b>Grado de conservación</b>
	<b>Unifamiliar</b>	<b>Plurifamiliar</b>	<b>Otro</b>	
<b>Producción Informal:</b>				
1. Precario	Casa		Vecindad	
2. Consolidado	Casa	Edificio	Vecindad	
<b>Promoción Pública:</b>				
3. Medio-Bajo	Casa	Edificio Unidad Habitacional	Duplex o similar	Buen estado de conservación
<b>Promoción Privada:</b>				
4. Medio	Casa	Edificio Unidad Habitacional	Condominio horizontal	Deteriorado
5. Alto	Casa	Edificio	Condominio horizontal	
6. Exclusivo	Casa	Edificio	Condominio horizontal	
<b>Promoción Antigua:</b>				
7. Antiguo Bajo	Casa		Vecindad	Dañado
8. Antiguo Medio	Casa	Edificio	Privada	
9. Antiguo Alto	Casa			

Fuente: (Kunz, 2003: 170)

## **Políticas y rentas urbanas en los corredores de articulación económico-cultural.**

Podemos observar que las políticas urbanas de **renovación, rehabilitación, revitalización, regeneración, rescate, redensificación** han generado resultados diferenciados.

Según algunos estudios se ha recuperado cierta población en la zona.

Pero ¿cuál es la relación de estas políticas aplicadas y las rentas urbanas?

Y vimos que el tipo de rentas preponderantes en la zona es la Renta Diferencial de Comercio, ya que la Renta Diferencial de Vivienda ha perdido peso, es decir, ha disminuido la presencia de viviendas en la zona y en los corredores.

La explicación de este fenómeno es que el centro se ha convertido en un espacio eminentemente comercial.

Los datos que obtuvimos en la aplicación de la encuesta es que existen muchas viviendas o espacios que se han convertido en bodegas o áreas para el suministro a los diferentes establecimientos comerciales ubicados en los corredores.

Pero ¿qué más a ocurrido o qué fenómeno puede explicar la presencia del comercio informal?

A nuestro parecer, en la zona centro y en los corredores estudiados, particularmente en el corredor Topacio-Santísima se encuentra una especie de **Renta Diferencial de Comercio Informal**, ya que este corredor está prácticamente lleno de este tipo de comercio.

Estos son elementos empíricos que permiten explicar la presencia de dicha tipología de comercio en la zona y en buena parte del centro histórico y de la Alcaldía Cuauhtémoc.

Podemos mencionar que:

- i) Una de esas políticas ha tratado de reordenar el comercio informal.
- ii) Otra de las políticas urbanas se ha propuesto reactivar el comercio en la zona centro.

Los resultados encontrados en el trabajo de campo arrojan esos datos:

Una gran cantidad de espacios que se alquilan, es decir, se “rentan.”

Los alquileres de estos espacios dependen del tamaño, tipo de usos, permisos, pero regularmente se encontraron en una mayor cantidad en el corredor Topacio-Santísima. (también existen en el corredor Madero, pero en menor cantidad)

A continuación, tenemos esta información.

Estas encuestas se realizaron en noviembre de 2019.

## **Resultados del trabajo de campo.**

### **Aplicación de la encuesta.**

Durante el trabajo de investigación se aplicó una encuesta. Presentamos los siguientes resultados sobre diferentes tipos de establecimientos y unidades económicas.

Particularmente obtuvimos resultados sobre la renta o el costo de alquiler de diferentes establecimientos ubicados en los dos corredores estudiados.

Hay que mencionar que es difícil que las personas proporcionen información sensible, como nivel de ingreso, ganancias de los establecimientos encuestados, utilidades, etcétera. Lo que da pie a un posterior análisis sobre las diferentes rentas diferenciales que establecimos en el marco teórico de esta investigación. Se abre un interesante campo de análisis y estudio, para obtener datos e información sobre las diferentes rentas diferenciales (Jaramillo, 2010):

**1) Renta Diferencial de Comercio.**

**2) Renta Diferencial de Vivienda.**

**3) Renta de Monopolio de Segregación.**

**4) Renta Diferencial y Monopolio Industrial**

La información que obtuvimos principalmente, se trata de costo o precios de las rentas o alquileres de diferentes tipos de establecimientos.

Esta información aporta elementos para observar la tendencia a la que se dirige el centro histórico y los corredores de articulación económico-cultural.

Es decir, lo que encontramos es que hay muchos espacios o lugares que se rentan como bodegas para comercios y/o para el comercio ambulante, principalmente para el caso del corredor Topacio-Santísima.

Sobre el corredor Topacio-Santísima, también encontramos que la cercanía del Mercado de La Merced, incide en que se trata de una zona de comercio popular, con precios muy accesibles para la población, por lo que el Mercado de la Merced, se convierte en una zona de influencia, a una escala micro-urbana, sobre este corredor estudiado.

Para el caso del Corredor Madero, encontramos las rentas o alquileres más altos, ya que se trata de una de las zonas comerciales más caras y de alto valor, ya que circula una gran cantidad de paseantes, habitantes, visitantes y transeúntes que son potenciales consumidores.<sup>89</sup>

En la encuesta se trató de estudiar el mercado de suelo u el mercado inmobiliario para conocer, precios de diferentes tipos de sub-mercados.

Nos encontramos con dificultades para que la población proporcionara la información correspondiente. Así que la encuesta terminó recopilando información muy básica, para las

---

<sup>89</sup> Ver Yuji Yoshimura, Yusuke, Kumakoshi, Carlo Ratti, Yichun Fan, Sebastiano Milardo, Hideki Koizumi, Paolo Santi, Juan Murillo Arias, Siqi Zheng. Peatonalización de calles en distritos urbanos: impactos económicos en las ciudades españolas. *Cities. The International Journal of Urban Policy and Planning*. Octubre 2021. Elsevier. "La peatonalización aumenta las ventas del comercio. Los resultados proporcionan evidencia de que las personas prefieren un entorno amigable a los peatones a uno orientado a los automóviles. Estudio realizado en 14 grandes ciudades españolas utilizando miles de transacciones". David Lois. @dloisga

necesidades de información que requeríamos. Por lo que le dimos menor peso a esta información y tratamos de enfocarnos a investigación de gabinete.

Además, como mencionamos anteriormente, en este apartado, la información sobre las rentas diferenciales, establecidas en nuestro marco teórico, requieren un mayor trabajo de elaboración, así como un trabajo metodológico de fuentes como ingreso, utilidades, así como de cuentas nacionales en un nivel más agregado, por lo que esta investigación es la base para futuros trabajo de investigación sobre estos temas urbanos.

La tendencia que encontramos, con la encuesta aplicada, es que buena parte de la infraestructura urbana, se esta dirigiendo a ser parte de los diferentes tipos de comercio existentes en los diferentes corredores estudiados.

Sobre todo, el comercio al mayoreo y al menudeo.

Y en parte estas instalaciones son el soporte para el comercio ambulante en la zona, en particular en el corredor Topacio-Santísima.

Por lo que podemos mencionar que es una base para el trabajo que se desarrolla por parte del comercio informal y por lo tanto base para el surgimiento de una renta diferencial de comercio informal.

Estos elementos empíricos son iniciales, ya que se necesita una profundización en el trabajo analítico para poder corroborar la existencia de este tipo de renta.

A continuación, publicamos los resultados encontrados en el trabajo de campo.<sup>90</sup>

---

<sup>90</sup> Las encuestas se aplicaron en noviembre de 2019, enero y febrero de 2020. Posteriormente se hicieron ajustes a los instrumentos, pero llegó la pandemia de Sars-Cov-2 y prácticamente se detuvo todo el trabajo y la actividad productiva como académica. Por lo que nuestro trabajo se vio afectado por la misma situación, pero publicamos esta información básica sobre el trabajo de campo.



INFORME.

TRABAJO DE CAMPO.

ENCUESTAS Y ENTREVISTAS REALIZADAS EL 9 DE NOVIEMBRE DE 2019.

**CORREDOR MADERO.**

**Terrenos.**

**Bodegas.**

Bodega. \$ 20,000.00 al mes. Motolinía y 5 de mayo

Bodega. \$ 5,000.00 al mes. Motolinía #27.

**Oficinas.**

Oficina Madero. \$11,000.00. al mes.

Vivienda \$8,000.00 a \$9,000. 00

**Vivienda.**

Vivienda \$8,000. \$11,000

Vivienda \$8,000. \$9,000

**Edificios.**

**Locales comerciales.**

Local Comercial. \$5,000.00

Local Comercial. \$180,000.00

Local Comercial. \$5,000.00

Local Comercial. \$30,000. 00

Local Comercial. \$100,000.00 Gante #1. Local 4-A

Local Comercial. \$100,000.00 Madero y Gante

Local Comercial. \$7,000.00 Madero y Bolívar. Al mes (óptica pequeña 4X4)

Local Comercial. \$70,000.00 al mes Bolívar#24

Local Comercial. \$70,000.00 al mes Bolívar#23

Local Comercial. \$50,000.00 al mes Isabel la Católica.

Local Comercial. \$15,000.00 al mes Madero #23

**INFORME.**

**TRABAJO DE CAMPO.**

**ENCUESTAS Y ENTREVISTAS REALIZADAS EL 9 DE NOVIEMBRE DE 2019.**

**25 DE ENERO Y 8 DE FEBRERO.**

**SE PRESENTAN ALGUNOS DE LOS DATOS RECABADOS EN EL TRABAJO DE CAMPO.**

**CORREDOR TOPACIO-SANTÍSIMA.**

**Terrenos.**

Terreno \$30,000.00 \$50,000.00 Topacio#165-D.

**Bodegas.**

Bodega \$ 4,500.00 al mes Ramón Corona 11 #4

Bodega \$ 3,500.00 al mes Talavera#12

Bodega \$ 8,000.00 al mes Pasaje Zapata

Bodega \$ 4,000.00 a \$5,000.00 al mes Santísima#17

Bodega \$ 20,000.00 al mes Zapata#59

Bodega \$ 600,000.00 en venta calle Academia.

Bodega \$ 30,000.00 al mes Santísima#17

Bodega \$ 5,000.00 al mes por bodega chica C. Soledad#54. Local F.

Bodega \$ 3,000.00 al mes C. Soledad #66-A.

Bodega \$2,000.00 Plaza de la Soledad

Bodega \$ 5,000.00 calle Academia #38

Bodega \$ 25,000.00 al mes Talavera.

Bodega \$ 40,000.00 al mes Topacio.

Bodega \$ 40,000.00 al mes Topacio#165-D.

Bodega \$ 25,000.00 al mes Misioneros#12.

Bodega \$ 20,000.00 al mes Talavera.

Bodega \$ 8,000.00 de 4x4 m2 al mes calle Talavera #87

Bodega \$ 8,000.00 de 4x4 m2 al mes calle Talavera #8-J.

Bodega \$ 25,000.00 al mes Misioneros#12.

Bodega \$ 20,000.00 al mes Talavera#192

Bodega \$ 40,000.00 al mes Alhóndiga #14.

Bodega \$ 40,000.00 al mes Alhóndiga #15.

Bodega \$ 20,000.00 al mes Talavera #22.

Bodega \$ 35,000.00 al mes Corregidora #63.

Bodega \$ 40,000.00 al mes Talaveraa#11.

Bodega \$ 42,000.00 al mes Talavera#20.

Bodega \$ 30,000.00 al mes Corregidora #52.

Bodega \$ 12,000.00 al mes Topacio.

Bodega \$ 25,000.00 al mes Topacio.

Bodega \$ 12,000.00 al mes Talavera.

Bodega \$ 20,000.00 al mes Talavera. (De 6x8 m2).

**Oficinas.**

Oficina \$ 25,000.00 al mes Zapata#59  
Oficina \$ 7,500.00 al mes C. Soledad #58  
Oficina \$ 25,000.00 al mes Alhóndiga#14  
Oficina \$ 20,000.00 al mes Corregidora #63.  
Oficina \$ 20,000.00 al mes Talavera#20  
Oficina \$ 18,000.00 al mes Corregidora #52.

**Vivienda.**

Vivienda. \$ 3,500.00. Santísima #17  
Vivienda. \$ 2,000.00. Zapata #55  
Vivienda \$ 12,000.00 al mes Zapata#59  
Vivienda \$ 3,500.00 al mes C. Soledad#52  
Vivienda \$1,800.00 al mes  
Vivienda \$4,000.00. al mes C. Soledad #68  
Vivienda \$ 7,000.00 al mes C. Soledad#54.  
Vivienda \$ 7,000.00 al mes  
Vivienda \$ 7,000.00 calle Academia #38  
Vivienda \$ 7,000.00 al mes Talavera.  
Vivienda \$ 7,000.00 al mes Topacio.  
Vivienda \$ 5,000.00 al mes Talavera.  
Vivienda \$ 5,000.00 al mes Topacio#165-D.  
Vivienda \$ 20,000.00 al mes Misioneros#12.  
Vivienda \$ 5,000.00 c. Talavera.  
Vivienda \$ 3,000.00 al mes calle Talavera #87  
Vivienda \$ 1,500.00 al mes Talavera #8  
Vivienda \$ 20,000.00 al mes Misioneros#12.  
Vivienda \$ 7,500.00 al mes Alhóndiga#14  
Vivienda \$ 5,000.00 al mes Alhóndiga#15  
Vivienda \$ 15,000.00 al mes Talavera #22.  
Vivienda \$ 3,00.00 al mes Corregidora #63.  
Vivienda \$ 5,000.00 al mes Alhóndiga#74  
Vivienda \$ 5,000.00 al mes Talavera#11  
Vivienda \$ 10,000.00 al mes Talavera#20  
Vivienda \$6,000.00 al mes Corregidora #62.  
Vivienda \$ 10,000.00 al mes Corregidora #52.  
Vivienda \$ 8,000.00 al mes Topacio.  
Vivienda \$ 10,000.00 al mes Topacio.  
Vivienda \$ 4,000.00 al mes Talavera.  
Vivienda \$ 7,000.00 al mes Talavera.

## **Edificios.**

### **Locales comerciales.**

Local Comercial. \$3,500.00 al mes Academia #36  
Local Comercial \$25,000.00. Soledad #. 55- 6.  
Local Comercial \$15,000.00. Zapata.  
Local Comercial \$10,000.00. Santísima #17  
Local Comercial. \$ 13,000.00 al mes. Zapata #55 Local 4  
Local Comercial \$ 15,000.00 al mes C. Soledad#52  
Local Comercial \$ 7,500.00  
Local Comercial \$20,000.00. C. Soledad #64  
Local Comercial \$20,000.00. C. Soledad #64  
Local Comercial \$3,000.00. Plaza de la Soledad Local 289.  
Local Comercial \$80,000.00. C. Soledad #68  
Local Comercial \$20,000.00. Jesús María.  
Local Comercial \$ 20,000.00 al mes C. Soledad#54.  
Local Comercial \$ 10,000.00 al mes C. Soledad #66.  
Local Comercial \$20,000.00. al mes Plaza de la Soledad  
Local Comercial \$ 70,00.00 al mes Talavera.  
Local Comercial \$ 30,000.00 al mes Topacio#165-D.  
Local Comercial \$ 25,000.00 al mes Misioneros#12.  
Local Comercial \$ 20,000.00 al mes Talavera.  
Local Comercial \$ 20,000.00 al mes calle Talavera #87  
Local Comercial \$ 20,000.00 al mes Talavera #8  
Local Comercial \$ 25,000.00 al mes Misioneros#12.  
Local Comercial \$ 12,000.00 al mes Plaza Juan José Baz #10. 48m2.  
Local Comercial \$ 25,000.00 al mes Alhóndiga#14  
Local Comercial \$ 20,000.00 al mes Alhóndiga#15  
Local Comercial \$ 25,00.00 al mes Corregidora #63.  
Local Comercial \$ 20,000.00 al mes Talavera#11  
Local Comercial \$ 25,000.00 al mes Talavera#20.  
Local Comercial \$ 20,000.00 al mes Corregidora #52.  
Local Comercial \$ 12,000.00 al mes Topacio.  
Local Comercial \$ 15,000.00 al mes Topacio.  
Local Comercial \$ 15,000.00 al mes Talavera.

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO.  
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO.  
FACULTAD DE ARQUITECTURA.

**PREGUNTAS ENTREVISTA/ENCUESTA.**  
**Noviembre-Diciembre de 2019.**

Nombre. \_\_\_\_\_.

Aplicó: \_\_\_\_\_

Edad. \_\_\_\_\_

Sexo. \_\_\_\_\_

Ocupación. \_\_\_\_\_

Nivel de ingreso. \_\_\_\_\_ A) 1 a 3 s.m. B) 3 a 5 s.m. C) 5 a 9 s.m. D) más de 10 s.m.

Calle y número \_\_\_\_\_

1) Vive aquí en el centro o cerca? \_\_\_\_\_ Tiempo de vivir en el centro. \_\_\_\_\_

¿Qué le han parecido los cambios en las calles del centro histórico en los últimos años? (Peatonalización de madero, etc.). \_\_\_\_\_

¿Se ha elitizado la calle y el centro histórico? \_\_\_\_\_

¿Ha subido el precio de las rentas y de la vivienda?(en los últimos 5 años) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Terreno. \_\$ \_\_\_\_\_

Bodegas. \_\$ \_\_\_\_\_

Oficinas. \_\$ \_\_\_\_\_

Vivienda. \_\$ \_\_\_\_\_

Locales comerciales. \$ \_\_\_\_\_

Edificios. \_\$ \_\_\_\_\_

Cuál es el precio del metro cuadrado de:

Terreno. \_\$ \_\_\_\_\_

Bodegas. \_\$ \_\_\_\_\_

Oficinas. \_\$ \_\_\_\_\_

Vivienda. \_\$ \_\_\_\_\_

Locales comerciales. \$ \_\_\_\_\_

Edificios. \_\$ \_\_\_\_\_

Observaciones: \_\_\_\_\_

## Otros casos de ofertas en el mercado inmobiliario del Centro Histórico.

### **Departamento.**

- 1) 5 de Febrero No. 62  
Locales con superficie de 30m<sup>2</sup> a 350m<sup>2</sup> y Deptos. con superficie de 27m<sup>2</sup> a 74m<sup>2</sup>  
Col. Centro, C.P. 06090Ciudad de México.
- 2) 5 de Mayo No. 35  
Deptos con superficie de 58m<sup>2</sup> a 96m<sup>2</sup>
- 3)16 de Septiembre No. 39  
Depto. con superficie de 50m<sup>2</sup>  
Col. Centro, C.P. 06000Ciudad de México.
- 4)Ayuntamiento No. 132  
Deptos con superficie de 86m<sup>2</sup> y 104m<sup>2</sup>  
Col. Centro, C.P. 06000Ciudad de México.
- 5)Isabel la Católica No. 88  
Local con superficie de 70m<sup>2</sup> y 2 Deptos de 85m<sup>2</sup>  
Col. Centro, C.P. 06090Ciudad de México.
- 6)Regina No. 51  
Depto. con superficie de 58 m<sup>2</sup>  
Col. Centro, C.P. 06000Ciudad de México.

### **Oficinas/despachos.**

- 1)Allende No. 1  
Despacho de 21m<sup>2</sup> y Local de 30m<sup>2</sup>  
Col. Centro, C.P. 06000Ciudad de México.
- 2)Francisco I. Madero No. 28  
Despachos con superficie de 11m<sup>2</sup> a 33m<sup>2</sup>  
Col. Centro, C.P. 06000Ciudad de México.
- 3)Isabel la Católica No. 7  
1er y 2° piso con superficie total de 873m<sup>2</sup>

### **Locales comerciales disponibles.**

- 1)Bolívar No. 36  
Local con Superficie de 217m<sup>2</sup> y Depto. de 58m<sup>2</sup>  
Col. Centro, C.P. 06000Ciudad de México.
- 2)Donceles No. 1  
Local con superficie de 208m<sup>2</sup>  
Donceles No. 1Col. Centro, C.P. 06000Ciudad de México.
- 3)Isabel la Católica No. 88  
Local con superficie de 70m<sup>2</sup> y 2 Deptos de 85m<sup>2</sup>  
Col. Centro, C.P. 06090Ciudad de México.
- 4)República de Uruguay No. 42  
Locales con superficie de 40m<sup>2</sup> y 303m<sup>2</sup>  
Col. Centro, C.P. 06000Ciudad de México.
- 5)San Jerónimo No. 40  
Local con superficie de 190m<sup>2</sup>  
Col. Centro, C.P. 06000Ciudad de México.

## DE LOS CORREDORES URBANOS, METROPOLITANOS, DE ARTICULACIÓN ECONÓMICO-CULTURAL A LA CALLE.

### EL CORREDOR MADERO.

## HISTORIA, CULTURA URBANA Y PLANEACIÓN URBANA EN EL CASO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

### 1. 1. LA PRIMERA CALLE PEATONALIZADA.

Vamos a citar un trabajo de Ortega García (2015) para analizar las características, objetivos y resultados de la implementación del Proyecto Madero, uno de los más emblemáticos de la ciudad y del centro histórico de la ciudad de México.

En parte la descripción arquitectónica del proyecto, en parte la vinculación de esta calle-corredor con la ciudad. El corredor Madero es quizá el proyecto de peatonalización más conocido y representativo de los que se han llevado a cabo en los últimos años en la ciudad:

“Existe en la Ciudad de México, como en otros lugares, una tendencia que ha protagonizado las **revitalizaciones** de espacios públicos realizadas en los últimos años, se trata de la peatonalización de calles o avenidas. Dicho tipo de intervención es, definitivamente impactante en cuanto que modifica determinadamente el uso y percepción del espacio. La constante insistencia por la necesidad de revitalizar el Centro Histórico de la Ciudad de México ha provocado, además de una evidente transformación de imagen urbana, otras mutaciones en el espacio urbano, cambios muy evidentes de carácter social, espacial y económico principalmente. Lo que aquí se presenta, es un análisis de este tipo de intervención, realizada en la calle Francisco I. Madero, arteria vital del centro histórico, que cerró el tránsito vehicular en 2010 para priorizar el acceso exclusivamente peatonal al centro de la ciudad; los impactos generados a partir de este suceso, se ubican principalmente en el ámbito comercial.”

Se estaría hablando de un nuevo modelo de intervención, una de las características principales es la participación del sector privado en la revitalización del centro histórico, lo que se relacionaría con la gestión empresarial del espacio urbano, esta característica es parte esencial del urbanismo neoliberal, tanto la apropiación de bienes público, como la forma de financiar estos grandes proyectos:

“Éste nuevo modelo de intervención, vendido a la sociedad mexicana como participativo e incluyente, está caracterizado por una determinante e importante contribución del sector privado, quien de cierta manera ha marcado el rumbo y ritmo a seguir para el rescate del Centro Histórico; destaca entre éste pequeño grupo de inversionistas el Ing. Carlos Slim Helú, quien ha sido por muchos años y sigue siendo el hombre más rico de México y de los más ricos del mundo, presidente del Consejo Consultivo y Comité Ejecutivo de la Fundación del Centro Histórico de la Ciudad de México, y fundador de la Sociedad del Centro Histórico de la Ciudad de México S.A de C.V, y la Fundación del Centro Histórico de la Ciudad de México A.C. Éste es punto clave para entender el proceso de transformación del cual ha sido objeto en los últimos años el Centro Histórico de la Ciudad de México y el rumbo que éste ha tomado; en torno a este tema, Perló y Bonnafé plantean la hipótesis de que tanto el Ing. Slim como otros inversionistas son los que han dominado el sentido y la orientación del

programa de financiamiento de rescate del centro histórico en años recientes y que sus iniciativas y lineamientos han establecido la pauta que ha seguido el sector público y otros actores que son partícipes de los esfuerzos de rescate del centro histórico, lo que prefigura un modelo de intervención en el financiamiento de los centros históricos.” (Perló, Bonnafé. 2007:113. Citado en Ortega García, 2015)

### Madero dentro del Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México

“Evidentemente, el espacio urbano, en este caso, el corredor peatonal Madero, no es ajeno a todo lo que sucede alrededor, es decir, no es independiente ni funciona por sí solo, es parte de toda la estructura, de un sistema articulado que toma en cuenta, afecta y es afectado por las actividades y dinámicas que se generan en torno a él. De ahí la necesidad y exigencia de un Plan Integral de Manejo para el Centro Histórico, dentro del cual está considerada la peatonalización de la calle Francisco I. Madero, que figura como parte del sector financiero como se puede observar en el siguiente plano.”



**Figura 1. Zonas de actuación**  
 Fuente: Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México  
 (Gaceta Oficial del Distrito Federal, Agosto de 2011)

“La Calle Francisco I. Madero está contemplada dentro del Plan Integral de Manejo, como una zona de actuación prioritaria, se considera un proyecto detonador ya que es la zona con mayor actividad económica vinculada a la oferta de bienes y servicios especialmente turísticos, administrativos y financieros. El plan contempla varias zonas de actuación para conducir la revitalización integral del sitio, éstas se concentran en el perímetro “A” del centro histórico, es decir, dentro del área que cubrió la ciudad prehispánica y la ciudad Virreinal hasta la guerra de Independencia.”



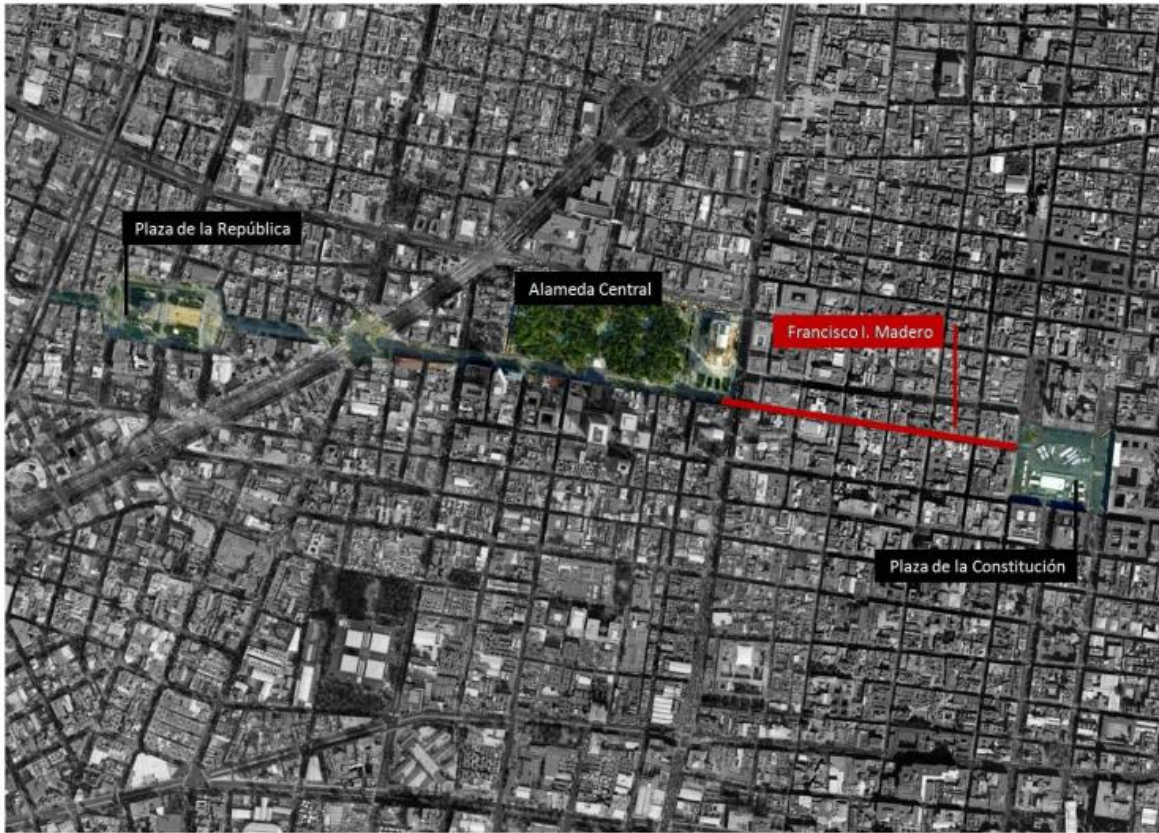


Figura 2. Ubicación de la calle Francisco I. Madero y su relación con los principales hitos de la Ciudad de México  
 Fuente: Ortega García, Clara (2015)

## REVITALIZACIÓN

### El proyecto

“El denominado "Proyecto de mejoramiento y renovación integral de imagen urbana de la calle Francisco I. Madero", estuvo a cargo de la Autoridad del Espacio Público, instancia creada mediante acuerdo del Jefe de Gobierno del Distrito Federal en el año 2008 como Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, pero que a partir del 2010 queda adscrito a dicha secretaría. El proyecto urbano-arquitectónico de mejoramiento y renovación integral de imagen urbana de la calle Francisco I. Madero, según la memoria descriptiva del mismo, que ofrece la Autoridad del Espacio Público en Abril de 2010, está organizado en torno a los siguientes temas: movilidad, accesibilidad, renovación de infraestructura y equipamiento e Imagen urbana.”

### Movilidad

“En un radio de 200 metros se encuentran cuatro estaciones del Sistema de Transporte Colectivo Metro: **Bellas Artes, Allende, Zócalo e Isabel la Católica**; en su extremo oeste colinda con el Eje Central actualmente recorrido por el sistema de transporte Trolebús, estas circunstancias generan que la calle presente distintas problemáticas relacionadas con la

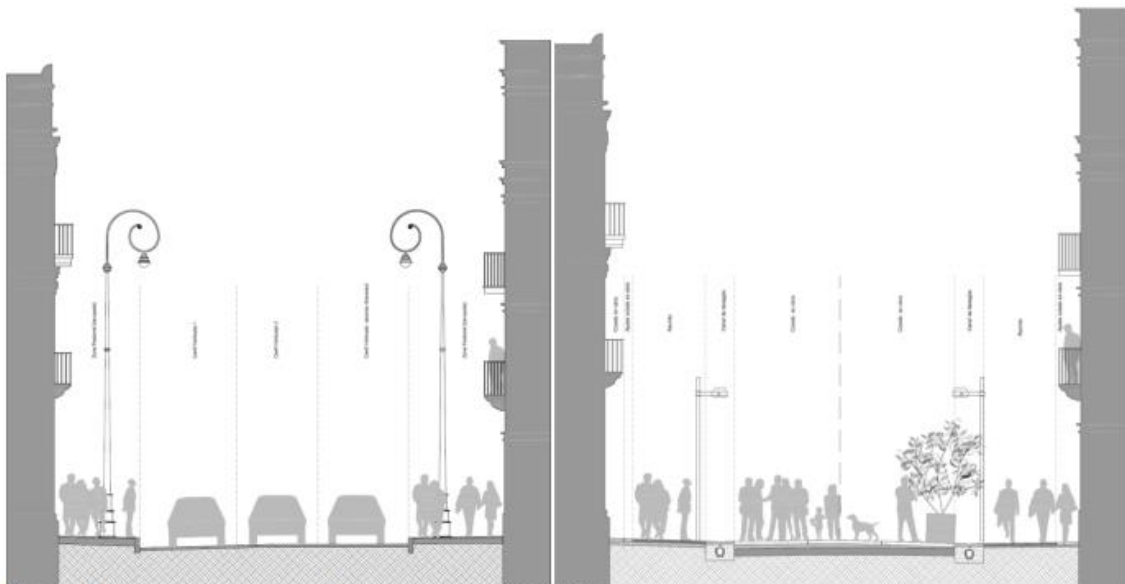
insuficiencia del área para tránsito peatonal respecto a la afluencia de visitantes. En lo que concierne al tránsito vehicular, Francisco I. Madero representaba más un trayecto de paso que un destino final por lo que era conveniente que fuera desviado a vialidades con mayor capacidad, aunado a lo anterior no existe en la calle ningún acceso vehicular hacia los inmuebles, ni cuenta con estacionamientos, todos estos factores apoyaron la factibilidad de convertir dicha área en un corredor peatonal.”

### **Imagen Urbana.**

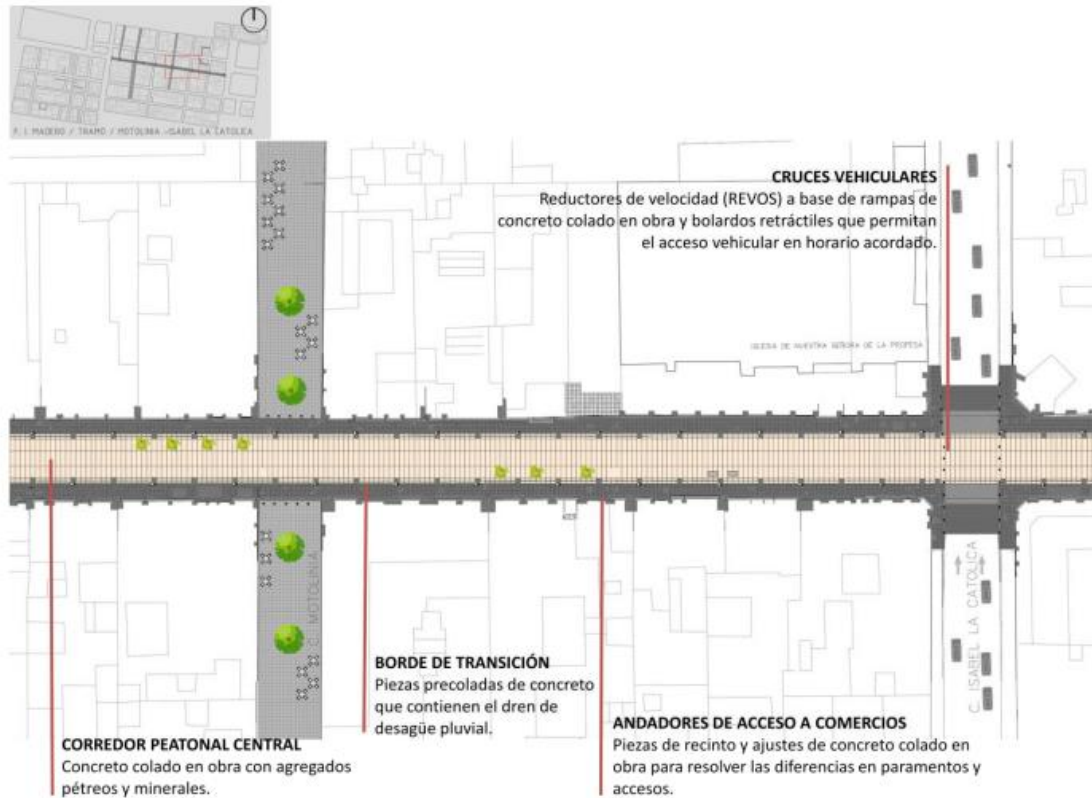
“Al pertenecer la calle Francisco I. Madero a la traza original del Centro Histórico de la Ciudad de México, conviven en ella múltiples inmuebles de valor histórico y arquitectónico con edificios que han sido adaptados y reutilizados para fines comerciales. Esto ha generado una mezcla que a pesar de ser ecléctica mantiene cierta uniformidad en cuanto a alturas y paramentos. Es importante mencionar que existían y existen aún, aunque en menor proporción, varios edificios abandonados, que al momento de realizar la intervención se pretendió potencializar para ser recuperados y ocupados generando así un mejoramiento de la imagen urbana.”

### **Objetivos.**

“Los principales objetivos planteados para la realización del proyecto fueron: - Brindar accesibilidad peatonal permanente y sin obstáculos desde la Avenida Juárez (a partir de su cruce con la calle López) hasta la Plaza de la Constitución-Zócalo. - Revalorar la configuración urbana de la calle Francisco I. Madero, así como las edificaciones que lo delimitan, conducen, identifican y representan las distintas etapas históricas y culturales del centro histórico. - La conciliación de todos los accesos a los distintos inmuebles que se encuentran en diversas alturas. - Promover la movilidad sustentable dando prioridad al peatón sobre el vehículo. - Reforzar el uso del espacio público para que la población pueda apropiarse utilizándolo como sitio de convivencia.”



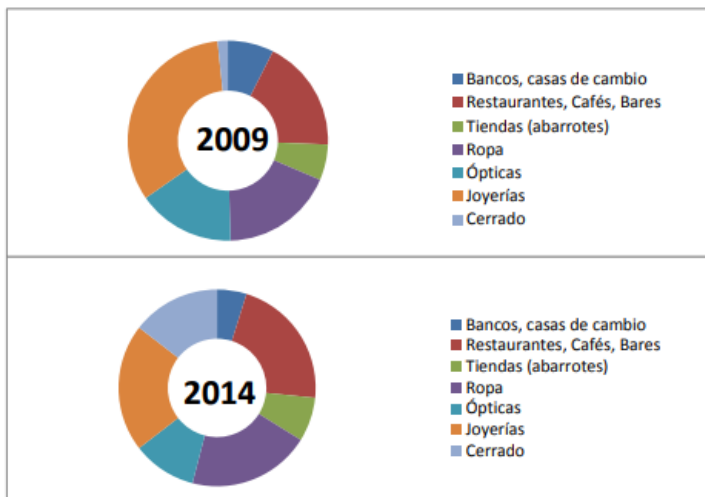
**Figura 11. Estado anterior de la calle y propuesta de intervención**  
Fuente: Autoridad del Espacio Público



**Figura12. Tramo tipo**  
Fuente: Autoridad del Espacio Público

	Bancos	Comida	Abarrotes	Ropa	Librerías	Perfumes	Ópticas	Joyerías	Espacios de culto	Museos	Otros	Cerrado
2009	9	22	7	22	3	6	19	40	5	2	11	2
2014	6	27	9	25	2	4	13	26	3	3	14	18

**Figura 13. Tabla que muestra comparativamente la cantidad y giro de los comercios existentes antes y después de la peatonalización de la calle Madero (2009 - 2014)**  
Fuente: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por la Autoridad del Espacio Público y levantamiento realizado.



**Figura 14. Gráficas realizadas a partir del levantamiento de comercios, que muestran comparativamente la cantidad y giro de los comercios existentes antes y después de la peatonalización de la calle Madero (2009 - 2014)**

Fuente: Ortega García, Clara (2015)

Citamos este trabajo de Ortega García ya que aporta elementos importantes sobre el proyecto la ejecución y los resultados de esta intervención para revitalizar la calle y ahora corredor Madero.

Es significativo e importante la ubicación de los espacios comerciales de la ciudad y su conversión en espacios simbólicos para toda la ciudad.

Los cambios han generado una dinamización de la zona y podemos considerar que Madero es una zona de convivencia e integración social de todas las clases de la ciudad.

Habría que analizar si la **peatonalización** se puede considerar una política neoliberal.

Consideramos que la política de generar espacios peatonales, en donde se pueda integrar la sociedad, en los cuales hay una convivencia, integración y cohesión social son positivos y rescatan parte de una función social humana que es la actividad de caminar la llamada **“caminabilidad”**<sup>91</sup>, dicen algunos autores.

La parte crítica, es la conversión de este espacio urbano en “espacio comercial”, donde se ubican marcas de prestigio.

La idea debería ser la posibilidad de apropiación social, política y cultural del lugar por parte de diferentes personas, grupos y clases sociales, en la diversidad.

**Otra cosa es la apropiación de las rentas del suelo urbano y las plusvalías en la centralidad histórica de la ciudad.**

---

<sup>91</sup> Ver Crotte, Amado; Arvizu, Carina; Marín Alberto (2018) Resumen: Diagnóstico de Movilidad del Centro Histórico de la Ciudad de México. Propuestas para su Peatonalización. BID.

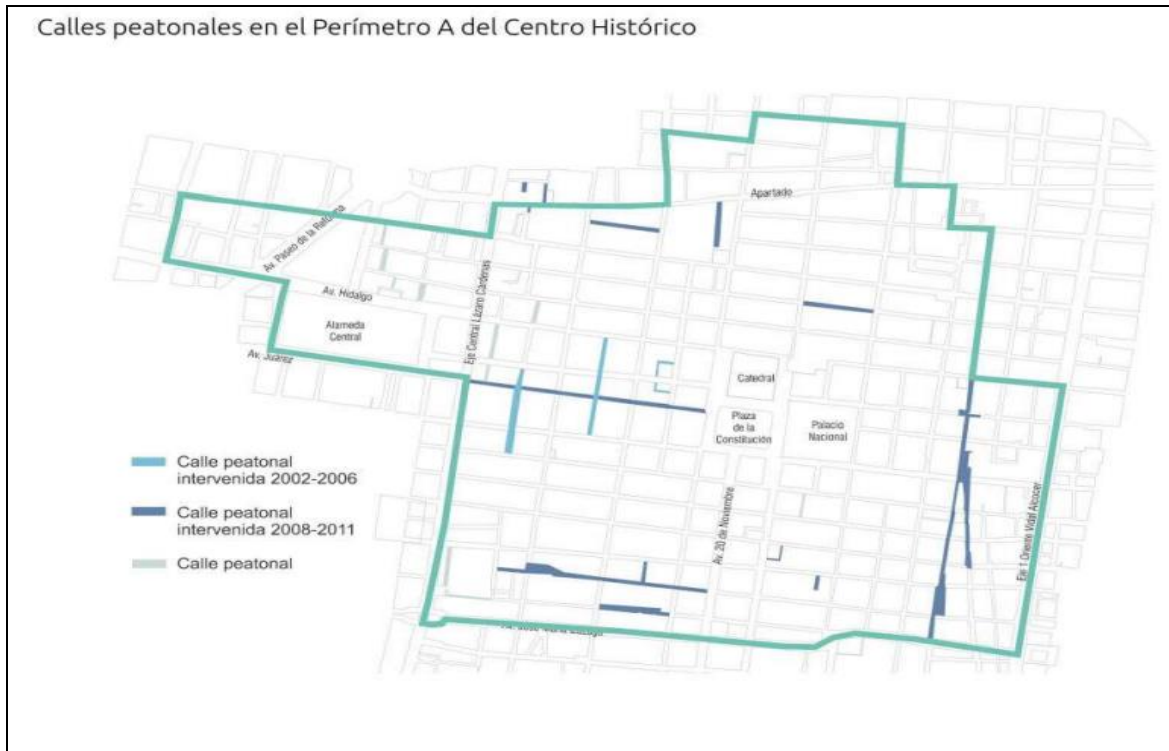
**La caminabilidad** en los centros históricos potencia el atractivo de su escala urbana peatonal, mejora la movilidad, y genera efectos positivos económicos, sociales y medioambientales. Para promoverla y obtener sus beneficios se deben implementar acciones relacionadas con las cuatro estrategias descritas, generando un entorno urbano conveniente, seguro y confortable. Para ello es necesario: atraer población residente y flotante, generar más vivienda, promover la mezcla de usos, rescatar espacios públicos y recuperar los edificios de valor patrimonial.

El término en inglés ampliamente utilizado es Walkability. Diversos estudios y publicaciones argumentan las externalidades positivas de contar con ciudades (o barrios) caminables. Entre ellos están: la mejora de la accesibilidad, potenciación de la economía local debido al incremento en ventas y consumo del comercio local; los beneficios en salud pública al favorecer la actividad física decreciendo la obesidad; la reducción de gastos asociados al transporte para usuarios; el incremento de la vida pública y la seguridad ciudadana de un barrio; y la equidad urbana. Ver, por ejemplo: Demers, JM. (2006) Walk For Your Life! Restoring Neighborhood Walkways To Enhance Community Life, Improve Street Safety and Reduce Obesity. Vital Health Publishing. Disponible en: [www.vitalhealthbooks.com/book/2414947630.html](http://www.vitalhealthbooks.com/book/2414947630.html) Bohl, C. (2002) Place Making: Developing Town Centers, Main Streets and Urban Villages. Urban Land Institute. Disponible en: [www.uli.org](http://www.uli.org)

## Peatonalización de calles

Nombre	Periodo de realización	Objetivos	Alcances de la intervención física	Área ejecutora
Regina	2008 - 2009	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mejorar la regeneración urbana</li> <li>Recuperar la función habitacional como actividad principal</li> <li>Activar el desarrollo de actividades culturales y apoyar los espacios culturales existentes</li> <li>Impulsar el aprovechamiento de plantas bajas para servicios complementarios</li> <li>Fortalecer el tejido social y la convivencia vecinal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renovación de infraestructuras</li> <li>Recuperación de la plaza Regina</li> <li>Recuperación de un predio baldío para conformación de Jardín Vecinal</li> <li>Incorporación de nuevo pavimento, mobiliario, alumbrado público e iluminación de edificios</li> </ul>	Secretaría de Obras y Servicios del D.F.
Leandro Valle	2007-2008	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mejorar la regeneración urbana</li> <li>Conservar la función habitacional como actividad principal</li> <li>Recuperar espacios abandonados, inseguros o insuficientemente aprovechados</li> <li>Fortalecer el tejido social y la convivencia vecinal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reajuste de pavimentos</li> <li>Retratamiento vegetal</li> <li>Reforzamiento del alumbrado público</li> <li>Restauración de la fuente</li> <li>Reposición de escultura del águila de la fuente</li> </ul>	Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México / Autoridad del Centro Histórico (fuente y escultura)
Medero	2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reforzar el eje Bellas Artes - Zócalo, privilegiando el acceso peatonal al primer cuadro</li> <li>Mejorar el histórico corredor de acceso peatonal al corazón de la ciudad como paseo tradicional</li> <li>Impulsar la actividad económica y detonar la inversión para la regeneración del espacio privado</li> <li>Reactivar la actividad turística</li> <li>Favorecer el intercambio social</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renovación de pavimentos, mobiliario urbano y alumbrado público</li> </ul>	Autoridad del Espacio Público
San Ildelfonso	2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mejorar la regeneración urbana elevando la calidad de la zona</li> <li>Comentar la recuperación de vivienda y la creación de servicios complementarios en la Planta Baja</li> <li>Activar el desarrollo de actividades culturales y apoyar los espacios culturales existentes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sustitución de pavimentos</li> <li>Rehabilitación para mejorar la accesibilidad</li> <li>Retratamiento vegetal</li> </ul>	Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México
Mariana Rodríguez del Toro de Lazarín	2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mejorar la regeneración urbana</li> <li>Conservar la función habitacional como actividad principal</li> <li>Recuperar espacios abandonados, inseguros o insuficientemente aprovechados</li> <li>Fortalecer el tejido social y la convivencia vecinal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reajuste de pavimentos</li> <li>Retratamiento vegetal</li> <li>Reforzamiento del alumbrado público</li> </ul>	Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México
Topacio - Talavera - Alhóndiga - Santísima	2010 - 2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>Apoyar la regeneración y elevar la calidad urbana del oriente del Centro Histórico</li> <li>Mejorar la conservación del comercio popular en la zona</li> <li>Recuperar y vincular las plazas públicas y los sectores habitacionales</li> <li>Reforzar la identidad de la zona</li> <li>Fortalecer el tejido social y la convivencia social</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renovación de infraestructuras</li> <li>Recuperación de las plazas Juan José Baz, Alhóndiga y Santísima</li> <li>Colocación de cárcamo hidráulico en el cruce deprimido con la calle Emiliano Zapata para el saneamiento de la zona</li> <li>Incorporación de nuevo pavimento, mobiliario, alumbrado público e iluminación de edificios</li> <li>Recuperación de niveles y creación de fuente seca frente a la antigua Alhóndiga</li> </ul>	Secretaría de Obras y Servicios del D.F. / Sistema de Aguas de la Ciudad de México (cárcamo)
San Jerónimo	2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mejorar la regeneración urbana</li> <li>Comentar el aprovechamiento y la apropiación comunal de espacios urbanos abandonados</li> <li>Activar el desarrollo de actividades culturales y apoyar los espacios culturales existentes</li> <li>Impulsar la recuperación del tejido social apoyando la función habitacional</li> <li>Mejorar la seguridad de la zona</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sustitución de pavimentos</li> <li>Rehabilitación para mejorar la accesibilidad</li> <li>Retratamiento vegetal</li> <li>Colocación de nuevo mobiliario y reforzamiento del alumbrado público</li> </ul>	Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México

## Calles peatonales en el Perímetro A del Centro Histórico





## **Sector informal, economía informal, renta de comercio informal.**

Con los elementos expuestos en este capítulo 4, vamos a relacionar los principales conceptos desarrollados y los elementos encontrados en el trabajo de investigación de campo y de gabinete.

Ya mencionamos en los apartados anteriores las principales actividades encontradas en los dos corredores, prácticamente estamos hablando de servicios y de actividades comerciales, tanto al mayoreo como al menudo.

Estas actividades estarían relacionadas principalmente con la **renta diferencial de comercio**. Aunque también hay una buena cantidad de servicios.

Existe una actividad totalmente visible, principalmente ubicada en el corredor Topacio-Santísima que es el comercio informal o ambulante.

Ya en nuestro capítulo 1, mencionamos y caracterizamos el fenómeno de la llamada **“heterogeneidad estructural”** y sus efectos en las economías como la mexicana.

Esto quiere decir, que existe una actividad poco reconocida y que en la actualidad se ha estudiado y se han hecho estudios y estimaciones al respecto. (ver capítulo 1).

Este hallazgo da para seguir analizando y estudiando esta línea de investigación.

Nosotros caracterizamos esta actividad y su peso real en la economía, dentro de la línea de las diferentes rentas existentes en la economía mexicana y derivada de la renta diferencial de comercio.

Se trataría de la renta diferencial de comercio informal, que implicaría una distribución y porte económico, pero imbricada con diferentes actividades formales.

Por ejemplo, Pérez Negrete menciona que:

“El estudio del sector informal en el contexto urbano es de suma importancia para entender las transformaciones urbanas. Para Portes y Sassen (1987:31) este sector podría definirse como la suma total de actividades que producen ganancias e ingresos, lo que excluye de inmediato a aquellas que están contractual y legalmente reguladas. (Pérez Negrete: 38)

Estos autores definen que el **sector informal** es estructuralmente heterogéneo y comprende actividades de subsistencia, producción y comercio a pequeña escala, y subcontratación de empresas y trabajadores domésticos de manera semiclandestina.

La presencia del sector informal en las economías latinoamericanas estuvo relacionada en un principio con la productividad industrial creada principalmente durante la década de la sustitución de importaciones (...). Pero después, el carácter de la informalidad cambió y dejó de ser tan sólo un mecanismo de subsistencia para los pobres y los desempleados, y estableció un mecanismo de intercambio con el sector formal de la economía. De tal suerte que el sector informal, lejos de ser una alternativa de último recurso, ha sido una importante fuente de ingreso para los trabajadores y empleadores, y ha extendido el margen de ganancias de las empresas del sector formal.

Así el sector informal y en particular el terciario, ha estado estrechamente vinculado al sector productivo moderno porque ofrece trabajo intensivo – por lo general sin estar sujeto a regulación alguna –, que al relacionarse con empresas nacionales y transnacionales les ayuda de manera indirecta a reducir costos, por tanto, a maximizar sus ganancias. La mecánica del sector informal responde a necesidades del proceso de acumulación

capitalista, pues permite extraer más ganancias para reproducir el sistema (Pérez Negrete: 39). El sector informal no es marginal al sistema, sino que es una parte muy importante en su engranaje.

Por tanto, un aspecto central del proceso de urbanización es que desentraña factores que en apariencia provienen de las dinámicas propiamente internas de las zonas urbanas, y establece vínculos entre el **sistema global de acumulación** y la población, que a simple vista parece ser marginal al mismo sistema. Portes (1985) y Sassen (1991) destacan la importancia del gran contingente poblacional que realiza actividades en apariencia irrelevantes para la economía. El crecimiento del sector informal en los países de América Latina ha probado ser un mecanismo que se reproduce con una lógica propia, de manera independiente a la capacidad del sector formal para absorber fuerza laboral; y una de las principales razones para que esta reproducción se materialice es porque **es funcional al sistema de acumulación.**" (Pérez Negrete: 40)

Con estos elementos podemos mencionar que la llamada renta diferencial de comercio (Jaramillo, 2010) deriva una renta de la que no se había dado cuenta, la **renta diferencial de comercio informal**, que tiene una serie de características específicas, que se refleja en el espacio y territorio y que se materializa en la relación de sectores formales dentro de la economía y de sectores, que pensábamos ajenos a la formalidad, que son funcionales y que están integrados al proceso de acumulación de capital de diferentes sectores, subsectores, ramas o subramas, clases o subclases de actividad económica.

"La venta callejera se diseminó después de la crisis de 1982 y de la apertura de México a las mercancías extranjeras desde mediados del decenio de 1990 y hoy en día la practican unas 400, 000 personas en la ciudad, 20, 000 de ellas en el centro, quienes venden productos copiados, genuinos y de contrabando." <sup>93</sup>

Es difícil tener un dato exacto sobre la cantidad de personas dedicada a esta actividad:

"De acuerdo con informes oficiales publicados por las autoridades de la delegación Cuauhtémoc del Distrito Federal encargadas de la administración del centro histórico de la ciudad de México, en vísperas de la tercera reubicación generalizada de los comerciantes ambulantes en la historia contemporánea de la ciudad, llevado a cabo en octubre de 2007, en dicho centro histórico había 18,973 vendedores ambulantes, agrupados en 69 organizaciones." <sup>94</sup>

---

<sup>93</sup> Alba Vega, Carlos; Lins Riveiro, Gustavo; Mathews, Gordon. (2015) página 33.

<sup>94</sup> Ibid. p. 382.

"Un análisis de la primera reubicación en masa de los comerciantes ambulantes en el siglo XX durante el gobierno de Ernesto P. Uruchurtu como regente del Distrito Federal (1952-1966), con el que se trató de erradicar la venta ambulante. El segundo traslado de los comerciantes ambulantes fue llevado a cabo por el regente Manuel Camacho Solís durante el periodo de Carlos Salinas de Gortari como presidente (1988-1994), y la última reubicación, en fin, con la que se retiró a todos los comerciantes ambulantes del Perímetro A del centro histórico de la Ciudad de México tuvo lugar el 12 de octubre de 2007, durante la gestión de Marcelo Ebrard como jefe de gobierno. Véase Cross (1998, Citado en Alba Vega et al. P. 382)



Hay diferentes aristas en para hacer un acercamiento a este fenómeno, el número de personas dedicadas a esta actividad y la cantidad de recursos que se pueden generar alrededor del comercio ambulante.

Nosotros únicamente encontramos en nuestro trabajo de campo un número de espacios en renta que estaban siendo rentados en alquiler como bodegas.

No se trata de datos concluyentes, sino de elementos que permitirían acercarnos al fenómeno de manera empírica.

Esta **Renta Diferencial de Comercio Informal** funciona de diferentes maneras.

Y estaría vinculada a una forma de trabajo precario y de subsistencia en algunos casos, pero en otros ocultaría un ingreso mayor por parte de familias, grupos u organizaciones de comercio ambulante directamente vinculados a partidos políticos o a organizaciones de comercio nacional o global.<sup>95</sup>

Se trata de un fenómeno complejo que implica un trabajo de investigación más profundo y detallado.

---

<sup>95</sup> En el texto de Alba Vega, se mencionan redes de comercio global o al “sistema mundial no hegemónico”, frente a la “globalización desde arriba”: comandada por agencias formales (los Estados-Nación, las organizaciones del sistema de gobierno mundial y los consorcios transnacionales). Ibid. p. 35.

## **Conclusiones.**

Los corredores de articulación económico-cultural forman parte de una política urbana que se aplica con el fin de generar procesos de reactivación económica, aumentar el turismo, aumentar el valor y la valorización del suelo, así como mejorar el espacio público y los procesos de cohesión social en el centro histórico de la ciudad.

Los corredores conforman ejes estructurantes o ejes articuladores de la movilidad y de la actividad económica.

En una buena proporción el corolario de estas políticas urbanas de rescate y recuperación del Centro Histórico de la Ciudad de México, fue la peatonalización de diferentes calles del centro histórico.

En subsecuentes programas se ha pensado en peatonalizar un mayor número de calles.

La evaluación de los resultados que han tenido estos programas ha generado una rica discusión.

## **Hallazgos y aportaciones.**

Descubrimos desde un punto de vista empírico la llamada **Renta Diferencial de Comercio Informal.**

Esta se refleja en la localización de gran número de puestos de comercio ambulante, particularmente en el corredor Topacio-Santísima.

Esta Renta Diferencial de Comercio Informal forma parte de un complejo circuito económico, entre abierto y cerrado, ilícito, pero realmente existente, con ramificaciones políticas y con tratos y acuerdos con diferentes actores y sectores sociales.

Las políticas urbanas para el rescate, la recuperación y rehabilitación del Centro Histórico se enfrentan con la ubicación de una gran cantidad de economía informal, reflejada en la renta diferencial de comercio informal.

A partir de este hallazgo y de este aporte se pueden elaborar políticas específicas para el manejo de esos espacios, en este caso, de estos corredores.

Esta renta es capturada por algunos actores sociales y políticos.

Esta renta no se ubica únicamente en la centralidad histórica, sino que se encuentra por toda la ciudad, reflejando la estructura dual de la economía capitalista periférica, subdesarrollada y precarizada en la que subsiste, según diferentes informes, el 60 % de la PEA de México y aproximadamente un número similar en la Ciudad de México.

Esto da pie, a todo un programa de investigación, en el que se encuentra la línea de investigación de procesos urbanos y la renta diferencial del comercio informal, que podremos relacionar con otros elementos de la investigación urbana.

**Líneas/Temáticas de investigación.**

<b>Centro Histórico.</b>	}	<b>1 Procesos de</b>
<b>Corredores/ejes de articulación económico-cultural. acumulación</b>		
<b>Gestión urbana (pública, privada, social).</b>	}	<b>de capital a escala urbana y mercado inmobiliario.</b>
<b>Percepción del espacio urbano.</b>		
<b>Valorización, Desvalorización, Revalorización económica.</b>	}	<b>2 Procesos urbanos de valorización del</b>
<b>Apropiación, Desapropiación, espacio</b>		
<b>Reapropiación del espacio urbano.</b>	}	<b>urbano.</b>
<b>Espacio urbano.</b>		
<b>Estructura Urbana.</b>	}	<b>3 Espacios globales, gentrificación y apropiación del</b>
<b>Centralidad urbana.</b>		
<b>Patrimonio urbano. espacio</b>	}	<b>urbano.</b>
<b>Disputa, percepción y apropiación del espacio.</b>		
<b>Reestructuración del espacio urbano.</b>	}	<b>4 Espacio urbano, políticas urbanas, corredores urbanos y peatonalización.</b>
<b>Cadenas Globales de Valor.</b>		
<b>Mercado de suelo urbano en México.</b>	}	<b>5 Políticas urbanas y cohesión social. (¿Pueden los corredores y la peatonalización generar procesos de cohesión social?)</b>
<b>Precios del suelo urbano.</b>		
<b>Rentas de suelo urbano.</b>	}	<b>6 Mercado del suelo, renta del suelo y propiedad inmobiliaria y apropiación plusvalías urbanas.</b>
<b>Análisis a escala urbana local.</b>		
<b>Cohesión social a escala local.</b>	}	
<b>Desarrollo económico local.</b>		

## **Índice temático y comentarios finales.**

### **Urbanismo neoliberal, ciudad neoliberal, ciudad neoliberal, neoliberalismo y globalización.**

Agrupamos todos estos conceptos para hacer un comentario final alrededor de estos. El neoliberalismo es la etapa más reciente del desarrollo capitalista. En el caso de México tuvo diferentes crisis 1994, 2001, 2009, 2020, aunque no se puede hacer un corte tajante en 2018, donde hubo un “cambio de régimen.” El capitalismo en la etapa neoliberal agudizó la concentración del ingreso, las desigualdades sociales, generó mayores brechas salariales, económicas, sociales. El neoliberalismo y la globalización económica con sus diferentes características está en crisis en México y en el mundo. Nos encontramos en una transición hacia, parece ser, la aplicación de políticas desarrollistas, keynesianas, en donde vuelve el débil Estado a tomar un papel, para recuperar al país de la crisis económica, política, social, de inseguridad, etc. Aunque no está del todo clara la dirección de este proceso y puede haber un regreso a políticas de corte neoliberal.

También a nivel mundial hay un regreso a políticas nacionalistas, estatistas, proteccionistas.

El proceso de acumulación de capital continúa vigente, lo que se vive ahora es una crisis de otro tipo, por la aparición del coronavirus y lo que implicó esta crisis sanitaria: el freno a la actividad económica que detuvo el ciclo de producción, circulación, realización y consumo lo que generó gran cantidad de desempleo a nivel mundial. Y ahora el fenómeno de la inflación.

Falta mucho para ver un cambio en las políticas urbanas. El paradigma del urbanismo y la ciudad neoliberal continúa vigente por las inercias políticas y porque no se han desarrollado suficientemente alternativas políticas al paradigma neoliberal en política y porque existe un agotamiento social alrededor de la participación en la toma de decisiones, pero es necesario que se desarrollen estas alternativas y que surjan nuevas visiones, enfoques y políticas urbanas.

### **Políticas urbanas de renovación, rehabilitación, regeneración, rescate, revitalización y redensificación.**

Las políticas urbanas de renovación, rehabilitación, regeneración, rescate, revitalización y redensificación las podemos enmarcar en el periodo de aplicación y en el contexto de aplicación del patrón de acumulación neoliberal. Estas políticas establecieron un tipo de gestión urbana en donde los actores privados tomaron una preponderancia mayor. Podemos matizar al mencionar que los objetivos urbanos a corto, mediano y largo plazo

beneficiaron a la población objeto de estas políticas. El centro histórico de la Ciudad de México, conserva un aspecto tradicional para conservar su patrimonio urbano, arquitectónico y edilicio.

Las políticas urbanas aplicadas en el periodo de estudio ciertamente renovaron el aspecto del centro histórico de la ciudad, rehabilitaron diferentes espacios en la centralidad urbana, rescataron y revalorizaron el paisaje urbano de la centralidad histórica, han revitalizado la actividad económica, la actividad turística, el intercambio cultural y han provocado un uso mucho mayor del centro histórico de la ciudad, y por último han logrado una leve recuperación de la habitabilidad urbana de este espacio.

Esto no exenta la acotación de la muy preponderante participación de los actores privados en la aplicación de estas políticas urbanas.

### **Acumulación de capital y renta del suelo urbano.**

El proceso de acumulación de capital es una de las características del desarrollo del capital. En el patrón de acumulación de capital neoliberal concentró gran parte del crecimiento económico y de la generación de riqueza en algunos sectores productivos y en algunos actores principalmente privados. El sector financiero y el sector inmobiliario fueron algunos de estos actores preponderantes y ganadores durante este periodo.

Estos actores fueron de los principales beneficiarios del proceso de acumulación de capital durante el desarrollo de este modelo de acumulación de capital. Aunque faltan más estudios serios al respecto. Aunque los elementos empíricos pueden generar esta inferencia, pero faltaría corroborarla con más datos y elementos para contrastar la evidencia empírica.

Por lo que estos actores han sido algunos de los beneficiarios por la captura de rentas y plusvalías del suelo urbano en el periodo de estudio.

Se puede decir, que existen una gran cantidad de formas de rentas. Las rentas urbanas son algunas de estas. Y la relación entre las políticas urbanas y las rentas de suelo es una relación causal interesante y en la cual hay que profundizar para obtener evidencia contundente de la relación positiva o negativa que existe entre estos dos conceptos.

## Bibliografía

- Adler-Lomnitz, Larissa (2012) REDES SOCIALES, CULTURA Y PODER. Ensayos de Antropología Latinoamericana. FLACSO-México.
- Aguayo Ayala, Adriana (coord.) (2017) Nuevos escenarios urbanos. Políticas públicas y sentido de pertenencia en la ZMVM. UAM.
- Aguilar, Adrián Guillermo; Alvarado, Concha. La reestructuración del espacio urbano de la ciudad de México ¿Hacia una metrópoli multimodal? p. 265-307. En Adrián Guillermo Aguilar (Coord.) (2004) "Procesos metropolitanos y grandes ciudades. Dinámicas recientes en México y otros países. UNAM, CRIM, CONACyT.
- Alba Vega, Carlos; Lins Riveiro, Gustavo; Mathews, Gordon. (2015) La globalización desde abajo. La otra economía mundial. FCE. México.
- Álvarez Béjar, Alejandro (1987) La crisis global del capitalismo en México. 1968-1985. ERA.
- Amendola, Giandomenico (2009). La Ciudad Postmoderna. Celeste Ediciones. España.
- Anderson, Perry (1988) Los orígenes de la posmodernidad. Anagrama. Barcelona.
- Angel, Shlomo (2014) Planeta de ciudades. U. de Rosario. Lincoln Institute of Land Policy.
- Arrighi, Giovanni (1999) El largo siglo XX. Ed. Akal. España.
- Arrighi, Giovanni (2007) Adam Smith en Pekín. Orígenes y fundamentos del siglo XXI. Akal. Madrid.
- Ávila Sánchez, Héctor (2008) Cambios y recomposiciones territoriales. Las regiones de México en la globalización. Ponencia X Coloquio Internacional de Geocrítica. Diez años de cambios en el mundo, en las geografías y en las ciencias sociales. Barcelona, 26-30 de mayo de 2008. U. de Barcelona.
- Azuela, Antonio; Tomas, François. (1991) El acceso de los pobres al suelo urbano. UNAM.
- Bailly, Antoine (1979) La percepción del espacio urbano. Conceptos, métodos de estudio y utilización en la investigación urbanística. IEDL. Madrid.
- Bair, Jennifer; Gereffi, Gary (2001) Local Clusters in Global Chains: The Causes and Consequences of Export Dynamism in Torreon's Blue Jeans Industry. *World Development*. Vol. 29, issue 11, 1885-1903.
- Bair, Jennifer; Gereffi, Gary (2003) Upgrading, uneven development, and jobs in the North American apparel industry. En *global networks a journal of transnational affairs*. Volume 3, Issue, 2, April, 2003.
- BANCO-MUNDIAL. (2007). Informalidad: Escape y Exclusión. Washington, D.C.: Banco Mundial. Recuperado el 14 de Julio de 2015, de [http://siteresources.worldbank.org/INTLACINSPANISH/Resources/SP\\_lacf\\_Overview.pdf](http://siteresources.worldbank.org/INTLACINSPANISH/Resources/SP_lacf_Overview.pdf)
- Bauman, Zygmunt (1999) La globalización. Consecuencias humanas. FCE. México.
- Baringo Ezquerro, David (2013) La tesis de la producción del espacio en Henri Lefebvre y sus críticos: un enfoque a tomar en consideración. *Revista Quid* 16 N° 3 (119-135) Consultado: 2 de septiembre 2019.

<https://www.google.es/search?source=hp&ei=zC5tXZWDACrGsAWQmKuoDg&q=El+argumento+principal+de+la+producción+del+espacio+en+cada+sociedad+y+por+lo+tanto+cada+modo+de+producción+con+sus+subvariantes>

Beck, Ulrich (2008) ¿Qué es la globalización? Falacias del globalismo, respuestas a la globalización. Paidós, España.

Benlliure Bilbao, Pablo (2017) ¿Cómo y para qué mejorar la habitabilidad en la ciudad? En Eibenschutz, Roberto; Lavore, Carlos. La ciudad como cultura. Líneas estratégicas de política pública para la Ciudad de México. Debate, UAM, PUEM, CD MX.

Blanco, Andrés (2018) ¿Qué es una ciudad? Concepto con muchas definiciones. Consultado 2 de septiembre de 2019.

[https://www.google.es/search?source=hp&ei=gCxtXefRGJK4sgXWp4HADQ&q=%C2%BFQ%C3%BAe+es+una+ciudad%3F+Un+concepto+con+muchas+definiciones&oq=%C2%BFQ%C3%BAe+es+una+ciudad%3F+Un+concepto+con+muchas+definiciones&gs\\_l=psy-ab.3...2254.2254..3295...0.0..0.154.217.1j1.....0....2j1..gws-wiz.....0.-G-HB4xukVc&ved=0ahUKewjkanisbLkAhUSnKwKHdZTANgQ4dUDCAk&uact=5](https://www.google.es/search?source=hp&ei=gCxtXefRGJK4sgXWp4HADQ&q=%C2%BFQ%C3%BAe+es+una+ciudad%3F+Un+concepto+con+muchas+definiciones&oq=%C2%BFQ%C3%BAe+es+una+ciudad%3F+Un+concepto+con+muchas+definiciones&gs_l=psy-ab.3...2254.2254..3295...0.0..0.154.217.1j1.....0....2j1..gws-wiz.....0.-G-HB4xukVc&ved=0ahUKewjkanisbLkAhUSnKwKHdZTANgQ4dUDCAk&uact=5)

Blanco, Jorge, “Espacio y territorio: elementos teórico-conceptuales implicados en el análisis geográfico”, En Fernández Caso, M. Victoria y Raquel Gurevich (Coord.), Geografía. Nuevos temas, nuevas preguntas. Un temario para su enseñanza, Buenos Aires, Biblos, 2007.

Borja, Jordi. La ciudad es el espacio público.

En Ramírez Kuri, Patricia (Coord.) Espacio público y reconstrucción de la ciudadanía. FLACSO-Porrúa. 2003.

Borja, Jordi. Hacer ciudad en el siglo XXI. En Ziccardi, Alicia (coord.)

CIUDADES DEL 2010: entre la sociedad del conocimiento y la desigualdad social. UNAM. 2012.

Borja, Jordi; Castells, Manuel (2000) Local y global. La gestión de las ciudades en la era de la información. Taurus. México.

Bourdieu, Pierre (1985) ¿Qué significa hablar? Economía de los intercambios lingüísticos. Akal. Madrid. 1985

Bournazou Marcou, Eftychia Danai

Segregación espacial y bienes públicos. Nuevas formas de pobreza y desigualdad urbana.

En Quiroz Rothe, Héctor; Maya Pérez, Esther.

URBANISMO. TEMAS Y TENDENCIAS. UNAM. 2012.

Bournazou, Eftychia (Coord.) (2017) GENTRIFICACIÓN. Miradas desde la academia y la ciudadanía. F. de A.-UNAM.

Boyer, Robert. (2007) Crisis y regímenes de crecimiento: una introducción a la teoría de la regulación. Ceil. Piette Conicet. Argentina.

Brenner, Neil; Jamie Peck y Nick Theodore (2015) “Urbanismo neoliberal. La ciudad y el imperio de los mercados”, en Observatorio Metropolitano de Madrid (ed.) El mercado contra la ciudad. Sobre globalización, gentrificación y políticas urbanas, Madrid, Traficantes de sueños.

Boyer, Robert. (1989). La teoría de la regulación: un análisis crítico. Humanitas. Buenos Aires.

Buzai, Gustavo D. (2003). Mapas sociales urbanos. Lugar Editorial. Argentina.

Camagni, Roberto (2005) Economía urbana. España.

Camarena Ocampo, Mario; Portal, María Ana (coords.) (2015)

Controversias sobre el espacio público en la ciudad de México. UAM-JP Editores. México.

Capel, Horacio (2003) Una mirada histórica sobre los estudios de redes de ciudades y sistemas urbanos. Editor H. F. Rucinke. Colombia.

Carrión Mena, Fernando.  
 América Latina. Las ciudades del mañana las vivimos hoy.  
 Anuario de Investigación del Posgrado de Urbanismo.  
 Primera época, año 3, marzo 2016. p. 243- 260.

Careri, Francesco (2016) *Pasear, Detenerse*. Gustavo Gili. México.

Careri, Francesco (2014) *Walkscapes. El andar como práctica estética*. Gustavo Gili. México.

Carrión Mena, Fernando.  
 El espacio público es una relación no un espacio. En Ramírez Kuri, Patricia (coord.)  
 La reinención del espacio público en la ciudad fragmentada.  
 UNAM, IIS, PMDU. México. 2016.

Castells, Manuel. (1978) *La cuestión urbana*, Siglo XXI editores.

Castells, Manuel. (2020) *Ruptura. La crisis de la democracia liberal*. Alianza Editorial.

Castillo Valencia, Blanca Aimée. *Discursos y prácticas de una renovación urbana. El Centro Histórico de la Ciudad de México*. En Giglia, Angela (Coord.) (2017). *Renovación urbana, Modos de Habitar y Desigualdad en la Ciudad de México*.

CEPAL. (2018) *Panorama social de América Latina*.

Castro & Lessa. (1996) *Introducción a la economía. Un enfoque estructuralista*. Siglo XXI. Editores. México.

Cordera Campos, Rolando (coord.) (2015)  
 Percepciones, pobreza y desigualdad. Encuesta Nacional de Pobreza.  
 Colección Los mexicanos vistos por sí mismos. Los grandes temas nacionales. UNAM. México.

Coulomb, René; Duhau, Emilio. *Coordinadores (1988) La ciudad y sus actores. Conflictos y estrategias socioespaciales frente a las transformaciones de los centros urbanos*. IFAL. UAM. México.

Coulomb, René (2000) "Modelos de gestión en los centros históricos de América Latina y el Caribe. En busca de la integralidad, la gobernabilidad democrática y la sostenibilidad." En *La ciudad construida. Urbanismo en América Latina*. Editado por Fernando Carrión. Quito, Flacso-Ecuador. Junta de Andalucía.

Coulomb, René (coord.) (2010)  
 México centralidades históricas y proyectos de ciudad. Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos (OLACCHI), IDPC. Quito, Ecuador.

Coulomb, René; Delgadillo, Víctor (coords.) (2017) *Habitar la centralidad urbana*. UAM-A.

Crotte, Amado; Arvizu, Carina; Marín Alberto (2018) *Resumen: Diagnóstico de Movilidad del Centro Histórico de la Ciudad de México. Propuestas para su Peatonalización*. BID.

Davis, Mike (2001) *Más allá de Blade Runner. Control urbano: la ecología del miedo*. Virus editorial. Bilbao, España.

Davis, Mike (2007) *Planeta de ciudades miseria*. Akal. España.

Delgadillo Polanco, Víctor. (2008)  
 Aburguesamiento de barrios centrales, un proceso en expansión y mutación  
 Gentrification of central neighborhoods, a process in expansion and mutation  
 LEES, LORETA, TOM SLATER Y ELVIN WILY, *GENTRIFICATION*, ROUTLEDGE-TAYLOR & FRANCIS GROUP, NUEVA YORK, 310 PP., ISBN: D-415-95037-B. *Economía Sociedad y Territorio*, Vol. X, núm. 34, septiembre-diciembre de 2010.



Delgadillo Polanco, Víctor Manuel (2009).  
 PATRIMONIO URBANO Y TURISMO CULTURAL  
 EN LA CIUDAD DE MÉXICO:  
 LAS CHINAMPAS DE XOCHIMILCO Y EL CENTRO HISTÓRICO  
 Volumen 6, número 12, diciembre, 2009, pp. 69-94. Revista Andamios.  
 Delgadillo, Víctor.  
 Contested Cities – Ciudades en Disputa  
 CIUDAD DE MÉXICO, POLÍTICA PÚBLICA, NEGOCIOS INMOBILIARIOS Y MALESTAR SOCIAL.  
 (s/f). Documento de trabajo  
 DELGADILLO-POLANCO, VÍCTOR MANUEL (2008).  
 Economía, Sociedad y Territorio. Vol. VIII, núm. 28, 817-845.  
 Repoblamiento y recuperación del Centro Histórico de la ciudad de México, una acción  
 pública híbrida, 2001-2006. Repopulation and rescuing of Mexico City's historic centre; a  
 hybrid public action, 2001-2006. Economía, Sociedad y Territorio. Vol. VIII, núm. 28, 817-  
 845.  
 Delgadillo Polanco, Víctor (2011) Patrimonio histórico y tugurios. Las políticas  
 habitacionales y de recuperación de los centros históricos de Buenos Aires, Ciudad de  
 México y Quito. UACM.  
 Delgadillo Polanco, Víctor Manuel.  
 Patrimonio urbano 1990-2010. Teoría, tendencias y desafíos en el siglo XXI.  
 En Quiroz Rothe, Héctor; Maya Pérez, Esther  
 URBANISMO. TEMAS Y TENDENCIAS. UNAM. 2012.  
 Delgadillo Polanco, Víctor Manuel (2012).  
 El derecho a la ciudad en la Ciudad de México. ¿Una retórica progresista para una gestión  
 urbana neoliberal? Andamios. Revista de Investigación Social, vol. 9, núm. 18, enero-abril,  
 2012, pp. 117-139. Universidad Autónoma de la Ciudad de México, Distrito Federal, México  
 Delgadillo, Víctor. (2014) La política del espacio público y del patrimonio urbano en la  
 Ciudad de México. Discurso progresista, negocios inmobiliarios y buen comportamiento  
 social. XIII Coloquio Internacional de Geocrítica. El control del espacio y los espacios de  
 control. Barcelona. 10-15 mayo 2014.  
 Delgadillo Polanco, Víctor. Ciudad de México, disputas por el patrimonio urbano y el espacio  
 público. En Ramírez Kuri, Patricia (coord.) La reinvencción del espacio público en la ciudad  
 fragmentada. UNAM, IIS, PMDU. México. 2016.  
 Delgadillo, Víctor. (2017) Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de  
 México, un instrumento de gestión neoliberal. En Bournazou, Eftychia (Coord.) (2017)  
 GENTRIFICACIÓN. Miradas desde la academia y la ciudadanía. F. de A.-UNAM.  
 Delgado, Javier. Coordinador (2008) La urbanización difusa de la Ciudad de México. Otras  
 miradas sobre un espacio antiguo. Instituto de Geografía. UNAM.  
 Delgado Manuel (2011) El espacio público como ideología. Catarata.  
 Dhein Griebeler, Marcos Paulo. Organizador (2021) Diccionario de Desarrollo Regional y  
 Cuestiones Conexas. Editora Conceito. Brasil.  
 Díaz Parra, Ibán (2017) La gentrificación, entre la ecología urbana y la teoría de la renta. En  
 Bournazou, Eftychia (Coord.) (2017) GENTRIFICACIÓN. Miradas desde la academia y la  
 ciudadanía. F. de A.-UNAM.

Dicken, Peter; Kelly, Philip F.; Olds, Kris; Henry Wai-Chung Yeung (2001) Chains and networks, territories and scales: towards a relational framework for analysing the global economy. *Global Networks* 1, 2 (2001) 89–112. ISSN 1470–2266

Dussel, Enrique (1988) El concepto de la renta de la tierra en Marx en los Manuscritos de 1861-1863. Críticas de la Economía Política. Edición Latinoamericana. La vigencia del marxismo. No. 30. Ediciones El Caballito. México, D.F.

Dussel, Enrique (1985) La producción teórica de Marx. Un comentario a los Grundrisse. Siglo XXI. México.

Dussel, Enrique (1988) Hacia un Marx desconocido. Un comentario de los Manuscritos del 61-63. Siglo XXI. México.

Dussel, Enrique (2020) Siete ensayos de Filosofía de la Liberación. Hacia una fundamentación del giro decolonial. Editorial Trotta. Madrid, España.

Dussel Peters, Enrique, Piore, Michael; Ruiz Duran, Clemente (1997) Pensar globalmente y actuar regionalmente. FE-UNAM.

Echeverría, Bolívar (2011) Ensayos Políticos. MCPyGAD. FLACSO-Ecuador.

Eibenschutz, Roberto (coord.) (2002) Diseño de instrumentos financieros para la integración de reservas territoriales y polígonos de actuación concertada por fuente de financiamiento; México, SEDESOL-PUEM.

Erba, Diego Alfonso (2012) Catastros 3D aplicados a la definición de políticas de suelo. Abril de 2012. Land Lines. Lincoln Institute of Land Policy.

Escalante Gonzalbo, Fernando (2015) Historia Mínima del neoliberalismo. Colmex.

Filipe Narciso, Carla. El proyecto neoliberal de espacio público: procesos, funciones y formas urbanas en México. Anuario de Investigación del Posgrado de Urbanismo. Primera época, año 3, marzo 2016. p. 145- 162

Flores, Julia Isabel (2015) Sentimientos y resentimientos de la nación. Encuesta Nacional de Identidad y Valores. Colección Los mexicanos vistos por sí mismos. Los grandes temas nacionales. UNAM. México.

Flores, Julia Isabel; Morales Mena, Agustín (2015) Inventario de México en 2015. Colección Los mexicanos vistos por sí mismos. Los grandes temas nacionales. UNAM. México.

Flores Olea, Víctor; Mariña, Abelardo (1999) Crítica de la globalidad. Dominación y liberación de nuestro tiempo. FCE. México.

Frieden, Jeffry A. (2007) Capitalismo Global. El trasfondo económico de la historia del siglo XX. Crítica. Barcelona.

García Vázquez, Carlos (2016) Teorías e Historia de la Ciudad Contemporánea. Gustavo Gilli. Barcelona.

Garza Merodio, Gustavo (Compilador) Una década de planeación urbano-regional en México, 1978-1988. Colmex.

Garza Merodio, Gustavo; Corte Caballero, Gabriela (Coords.) (2015) Geografía e historia en Iberoamericana: síntesis de su evolución y consideraciones contemporáneas. I. de G. UNAM.

Garrocho Rangel, Carlos (2012) Estructura funcional de la red de ciudades de México. UNFPA. CONAPO. El Colegio Mexiquense. México.

Gereffi et al., 2005 The governance of global value chains. *Review of International Political Economy* 12:1 February 2005: 78–104.

Giglia, Angela. “Apropiación del espacio, renovación urbana y derecho a la presencia: el caso de la Alameda central en la ciudad de México.” En Camarena Ocampo, Mario; Portal, María Ana (coords.) (2015) *Controversias sobre el espacio público en la ciudad de México*. UAM-JP Editores.

Giglia, Angela. Orden urbano y rescate del espacio público en el Centro Histórico de la Ciudad de México: el caso del corredor Madero. En Portal, María Ana (coord.) (2017) *CIUDAD GLOBAL, PROCESOS LOCALES: Megaproyectos, Transformaciones socioespaciales y Conflictos Urbanos en la Ciudad de México*. UAM-JP.

Giglia, Angela (Coord.) (2017a). *Renovación urbana, Modos de Habitar y Desigualdad en la Ciudad de México*.

Giglia, Angela. Habitar, renovación urbana y producción de desigualdad. En Giglia, Angela (Coord.) (2017b). *Renovación urbana, Modos de Habitar y Desigualdad en la Ciudad de México*.

Giménez, Gilberto (2005)  
 Teoría y análisis de la cultura. CONACULTA. Volumen I y II. México.  
 4. la concepción simbólica de la cultura.  
 6. La dinámica cultural.  
 Antología. VI. La interiorización y la objetivación de la cultura.  
 Volumen II.  
 VI. Identidades sociales.

Giménez, Gilberto (2007)  
 Estudios sobre la cultura y las identidades sociales. CONACULTA. México.  
 V. Territorio, paisaje y apego socioterritorial.  
 VII. Cultura política e identidad.  
 VIII. Cultura, patrimonio y política cultural.  
 IX. Culturas particulares e industrias culturales en tiempos de globalización.  
 X. Cultura, identidad y metropolitanismo global.

Gómez Peltier, Gustavo. (2021) La trampa de la transferencia de potencialidad de construcción. *Revista Nexos*. 15 de abril de 2021.

González Sánchez, Jorge; Kunz Bolaños, Ignacio (2005) *Regionalización Habitacional de la Ciudad de México*. Instituto de Geografía. UNAM. México

Gordon, Sara; Millán René (2009)  
 Análisis preliminar de la cohesión social. Un estudio comparativo.  
 Cuadernos de investigación No. 41. IIS-UNAM.

Guillén Romo, Arturo (2021) El régimen de acumulación en México. Caracterización, tendencias y propuestas para su transformación. CEPAL.

Guillén Romo Héctor (1989) *Orígenes de la crisis en México. 1940-1982*. ERA.

Guillén Romo Héctor (1997) *La contrarrevolución neoliberal*. ERA.

Gutiérrez, Alicia B. (2005) *Las prácticas sociales: Una introducción a Pierre Bourdieu*. Ferreyra Editor. Argentina.

Graizbord, Boriz ; Bety Acuña.

La estructura polinuclear del Área Metropolitana de la Ciudad de México. p. 309-327. En Aguilar, Adrián Guillermo (Coord.) (2004) "Procesos metropolitanos y grandes ciudades. Dinámicas recientes en México y otros países. UNAM, CRIM, CONACyT.

Gruzinski, S. (2012) La ciudad de México: una historia. FCE. México.

Henderson, Jeffrey; Hess, Martin; Dicken, Pater; Coe, Neil, Martin (2002) Global Production Networks and the Analysis of Economic Development. Review of International Political Economy. 9(3) · August 2002.

Habermas, Jürgen. (1989) El discurso filosófico de la Modernidad. Taurus. México.

HARDOY, Jorge Enrique. Impacto de la urbanización en los centros históricos de Iberoamérica : tendencias y perspectivas / Por Margarita Gutman, con la colaboración de Sylvio Mutal. Condumex, S.A., México.

Hardoy, Jorge E; Morse, Richard; Schaedel, Richard. (Compiladores) (1978) Ensayos histórico-sociales sobre la urbanización en América Latina. CLACSO.

Harvey, David (1996) La condición de la Posmodernidad. Investigación sobre los orígenes del cambio cultural. Amorrutu editores.

\_\_\_\_\_ *Espacios de esperanza* (2003) Madrid: Akal.

\_\_\_\_\_ *Espacios del capital: hacia una geografía crítica* (2007) Madrid: Akal.

\_\_\_\_\_ *Breve Historia del Neoliberalismo* (2007). Akal.

\_\_\_\_\_ *El enigma del Capital y las crisis del capitalismo* (2012) Madrid: Akal.

\_\_\_\_\_ *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana* (2013)

Hernández Cordero, Adrián; Vergara Constela, Carlos; Tutor Antón, Aritz; Sala Barceló, Eduard (Coordinadores) (2019) Neoliberal(urban)ismo. Transformaciones socioterritoriales y luchas populares en Chile, España y México. Coord. Hum., PUEC, UNAM. México.

Hernández, F. (2014) Abordaje teórico de la renovación urbana como proceso de transformación de la estructura urbana. Aplicaciones en el caso histórico de la ciudad de Mendoza, Argentina. Editorial Cardiallis.

Hernández Quiroz Blanca Aurora. Refuncionalización del centro histórico de Querétaro: representaciones y transformación territorial. Anuario de Investigación del Posgrado de Urbanismo. Primera época, año 3, marzo 2016. p. 57-77.

Hess, Martin (2004) Spatial' relationships? Towards a reconceptualization of embedded ness. Progress in Human Geography. Volume: 28 issue: 2, page(s): 165-186. Issue published: April 1, 2004

Hess y Yeung, (2006). Whither Global Production Networks in Economic Geography? Past, Present, and Future. Environment and Planning A: Economy and Space. Volume: 38 issue: 7, page(s): 1193-1204. Issue published: July 1, 2006

Hiernaux, Daniel. Reestructuración económica y cambios territoriales en México. 1982-1995. En Mattos, Carlos de et al. (compiladores) (1998) Globalización y territorio. Impactos y perspectivas. Santiago de Chile, FCE.

Hirsch, Joachim (2001) El Estado Nacional de Competencia. Estado, democracia y política en el capitalismo global. UAM.

Hoffmann, Odile; Salmerón Castro, Fernando I. (Coords.) (1997)

Nueve estudios sobre el espacio: Representación y formas de apropiación. SEP.

González Pedrero, Enrique (Coord.) (2003) México: transiciones múltiples, gobernabilidad y Estado Nacional. INAP-FCE. Capítulo: Cabrera Acevedo, Gustavo. La transición demográfica en México. Historia y destino.

Ianni, Octavio (1999) La era del globalismo. Siglo XXI editores, México.

INEGI (2010). Banco de Información económica.

INEGI (2010). Censo de Población y Vivienda en México. Diferentes años.

Iracheta Cenecorta, Alfonso; Soto Álva, Enrique (Compiladores) (2010) Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano. Una mirada a la política habitacional en México. Memorias del III Congreso Nacional de Suelo Urbano. El Colegio Mexiquense.

Iracheta Cenecorta, Alfonso; Jaloma López, Laura; Soto Álva, Enrique (Coord.) (2019) Suelo Urbano en México. Retos y oportunidades para su administración y registro. PUEC.UNAM.

Jacobs, Jane (1961) Muerte y vida de las grandes ciudades americanas. Capitán Swing.

Janoschka; Michael; Hidalgo, Rodrigo (2014) La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid. Contested cities.

Jaramillo González, Samuel (2010) Hacia una teoría de la renta del suelo urbano. Universidad de los Andes. Colombia.

Jiménez-Corrales, Andrés (2020) Rutas teóricas para estudiar ciudades neoliberales: Un acercamiento desde su territorialización. Escuela de Ciencias Sociales y Humanidades, UNED. Costa Rica. Consultado 1 de noviembre 2021.  
<https://revistas.uned.ac.cr/index.php/espiga/article/view/3500>

Kunz Bolaños, Ignacio (2003) Usos de suelo y Territorio. Tipos y lógicas de localización en la Ciudad de México. SRUMI, CIEPFA, UNAM.

Lanzagorta, José Ignacio El bautizo del Centro Histórico de la Ciudad de México: Análisis de una conferencia. En Giglia, Angela (Coord.) (2017). Renovación urbana, Modos de Habitar y Desigualdad en la Ciudad de México.

Le Breton, David (2014) Caminar. Elogio de los caminos y de la lentitud. Waldhuter Editores. Argentina.

Leal, Felipe. Análisis, Madero peatonal, una historia de éxito. El Universal. 14 de febrero 2014.

Leal Martínez, Alejandra (2014) “Peligro, proximidad y diferencia: espacio público y fronteras sociales en el Centro Histórico de la Ciudad de México.” En Ramírez Kuri, Patricia (coord.) (2014) Las disputas por la ciudad. Espacio social y espacio público en contextos de Latinoamérica y Europa. Porrúa.

Lefebvre, Henri (1974 [2013] ) La producción del espacio. Capitán Swing. España.

Lefebvre, Henri (1979) La revolución urbana. Alianza Editorial. México.

\_\_\_\_\_ (1968) El derecho a la ciudad. Alianza Editorial. México.

\_\_\_\_\_ (1970). De lo rural a lo urbano. Alianza Editorial. México.

\_\_\_\_\_ (1972). El pensamiento marxista y la ciudad. Alianza Editorial. México.

\_\_\_\_\_ (1973). Espacio y política (El derecho a la ciudad II). Alianza Editorial.

Lemus, Rafael (2017) La nación está en otra parte: Neoliberalismo y cultura en México (1977-1996). The City University of New York.

León Hernández, Efraín. (2016) Geografía crítica. Espacio, teoría crítica y geopolítica. FFyL. UNAM. México.

Ley Gracia, Judith; Mas, Jean Francios (Coord.) 2019) Análisis geoespacial en los estudios urbanos. UABC, UNAM, SELPER. México.

Lipietz, Alain (1979) El capital y su espacio. Ed. Siglo XXI. México.

Lois González, Rubén Camilo (Coord.) (2012) Los espacios urbanos. El estudio geográfico de la ciudad y la urbanización. Siglo XXI. Madrid.

Luengo González, Enrique (coord.) (2012) Interdisciplina y transdisciplina: aportes desde la investigación y la intervención social universitaria. ITESO.

Marx Philips, Carlos Enrique (1997) El Capital. Tomo I, II, III. FCE. México.

Marx Philips, Carlos Enrique (1989) Introducción a la Crítica de la Economía Política/1857. Siglo XXI.

Mattos, Carlos de; Hiernaux, D. y Restrepo, D. (compiladores) (1998) Globalización y territorio. Impactos y perspectivas. Santiago de Chile, FCE. p. 92-117.

Mattos, Carlos de; Link, Felipe. (2015) Lefebvre Revisitado: Capitalismo, Vida Cotidiana y el Derecho a la Ciudad. RIL Editores, Chile.

Melé, Patrice (2006) La producción del patrimonio urbano. CIESAS. México.

Méndez Rodríguez, Alejandro. (coord.). (2006) Estudios urbanos contemporáneos. Cap. 1. Tendencias del pensamiento social urbano. Alejandro Méndez Rodríguez. p 17-85. Cap. 2 El efecto de los procesos globales de cambio sobre la dinámica territorial. Manuel Perló Cohen. p. 87-123. Cap. 3. Reestructuración económica y costo social en la ciudad de México. Una metrópoli periférica en la escala global. Adrián Guillermo Aguilar. p. 125-167.

Mercado Celis, Alejandro; Moreno Carranco, María (Coords.) (2011) La Ciudad de México y sus clústers. UAM-JP. México.

Merino, Mauricio (Coord.) (2010) ¿Qué tan público es el espacio público en México? FCE, CNCA, UV.

Millán, René. (2008) Complejidad social y nuevo orden en la sociedad mexicana. IIS-Porrúa.

Millán, René; Castellanos, Roberto (Coord.) (2018) Bienestar subjetivo en México. UNAM-IIS

Moctezuma Mendoza, Vicente (2021) El desvanecimiento de lo popular. Gentrificación en el Centro Histórico de la Ciudad de México. Colmex. México.

OIT, O. I. (2013). La medición de la Informalidad: Manual estadístico sobre el sector informal y el empleo informal. Turín, Italia: Centro Internacional de Formación de la OIT.

Olivera Martínez, Patricia Eugenia (1999) "Geografía urbana, una propuesta de estudio en el escenario social actual." La formación de los espacios mundiales en la Ciudad de México. Tesis de Doctorado en Urbanismo. UNAM. México.

Ortega García, Clara (2015) Peatonalización de la Calle Madero del Centro Histórico de la Ciudad de México. Análisis del cambio en el ámbito comercial. UAM-Azcapotzalco. México.

Osorio, Jaime (2001) Fundamentos del análisis social. La realidad social y su conocimiento. FCE.

Osorio, Jaime (2004) El Estado en el centro de la mundialización. La sociedad civil y el asunto del poder. FCE.

Pérez Negrete, Margarita (2008) La Ciudad de México en la red mundial. Articulación al sistema y procesos de diferenciación socioespacial. UIA. México.

Portal, María Ana. El espacio público ¿de quién y para quién es? En Camarena Ocampo, Mario; Portal, María Ana (coords.) Controversias sobre el espacio público en la ciudad de México. UAM-JP Editores. México. 2015

Portal, María Ana (coord.) (2017) CIUDAD GLOBAL, PROCESOS LOCALES: Megaproyectos, Transformaciones socioespaciales y Conflictos Urbanos en la Ciudad de México. UAM-JP.

Pradilla Cobos, Emilio. (1997) Acumulación de capital y estructura territorial en América Latina. P. 1-23. En los territorios del neoliberalismo en América Latina. Compilación de ensayos. Rescatado: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=402833927002> 1 de septiembre 2019.

Pradilla Cobos, Emilio. (2014) La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. Cuadernos Metrópole, vol. 16, núm. 31, junio, 2014, pp. 37-60. Pontificia Universidade Católica de Sao Paulo. Sao Paulo, Brasil. Redalyc.org

Quiroz Rothe, Héctor; Maya Pérez, Esther (2012) URBANISMO. TEMAS Y TENDENCIAS. UNAM.

Rabotnikof, Nora (2005) En busca de un lugar común. El espacio público en la teoría política contemporánea. UNAM-IIF.

Ramírez Hernández, Roberto (2016) La expansión metropolitana de la Ciudad de México y la dinámica de su estructura policéntrica. Un análisis de las fuerzas de dispersión y concentración económicas como factores de crecimiento urbano entre 1993 y 2008. UNAM.

Ramírez Hernández, Roberto (2020) Zoma Metropolitana de la Ciudad de México: crecimiento y expansión al 2040. Prospectiva territorial usando modelos de simulación urbana. IIEc. -PUEC-UNAM.

Ramírez Kuri, Patricia (Coord.) (2003) Espacio público y reconstrucción de la ciudadanía. FLACSO-Porrúa.

Ramírez Kuri, Patricia (2009) Espacio público y ciudadanía en la Ciudad de México. Percepciones, apropiaciones y prácticas sociales en Coyoacán y su Centro Histórico. IIS, PUEC, PMD, Porrúa.

Ramírez Kuri, Patricia (coord.) (2014) Las disputas por la ciudad. Espacio social y espacio público en contextos de Latinoamérica y Europa. UNAM, IIS, PMDU. México.

Ramírez Kuri, Patricia (coord.) (2016) La reinención del espacio público en la ciudad fragmentada. UNAM, IIS, PMDU. México.

Ramírez Kuri, Patricia (coord.) (2016) La reinención del espacio público en el lugar central. Desigualdades urbanas en el barrio de la Merced, Centro Histórico de la ciudad de México. En Ramírez Kuri, Patricia (coord.) La reinención del espacio público en la ciudad fragmentada. UNAM, IIS, PMDU. México.

Ramírez Velázquez, Blanca Rebeca; López Levi, Liliana (2015) Espacio, paisaje, región, territorio y lugar: la diversidad en el pensamiento contemporáneo. UAM, UNAM, I. de G.

Ramírez Velázquez, Blanca Rebeca; Pradilla, Emilio (compiladores) (2013) Teorías y políticas territoriales. Colección ANTOLOGÍAS. Planeación Territorial. Teoría. UAM.

Ramírez Velázquez, Blanca Rebeca; Pradilla, Emilio (compiladores) (2014) Teorías sobre la ciudad en América Latina. UAM. México

Ramos, Ángel Martín (2004) Lo urbano en 20 autores. UPC. Barcelona.

Ramos Pérez, Arturo (2001) *Globalización y neoliberalismo: Ejes de la reestructuración del capitalismo mundial y del Estado en el fin del siglo XX*. U. A. de Chapingo/Plaza Valdés. México.

Ramos Soto, Ana Luz (2015) Sector informal, economía informal e informalidad. RIDE, Revista Iberoamericana para la Investigación y el Desarrollo Educativo, vol. 6, núm. 11, julio-diciembre, 2015. Centro de Estudios e Investigaciones para el Desarrollo Docente A. C., Guadalajara, México.

Rébora-Togno, Alberto, Bases institucionales de la gestión urbana en México. Un Análisis comparativo internacional, México, tesis de doctorado, UNAM, 2009.

Revista Cultura y representaciones sociales. Un espacio para el diálogo transdisciplinario, revista electrónica de ciencias sociales. Instituto de Investigaciones Sociales. Varios números.

Cardona Reséndiz, Gabriela Araceli; Cardenete Flores, Manuel Alejandro; Martínez García, Claudia Icela (2018) Estructura económica mexicana: sectores claves, estratégicos, impulsores e independientes 2012. Revista de Economía. Vol. 35., no. 90, enero-junio 2018. Scielo. México.

Rivardiere, Antonine; Valette, Jean François (2021) Lectura de la desigualdad en la Zona Metropolitana del Valle de México a partir de los precios inmobiliarios. Revista Territorios, no. 44. Colombia.

Rivera Ríos, Miguel Ángel (1985) Crisis y reestructuración del capitalismo en México. ERA

Rivera Ríos, Miguel Ángel (1992) El nuevo capitalismo mexicano. ERA

Robertson, R. (2003). «Glocalización: tiempo-espacio y homogeneidad-heterogeneidad». *Cansancio del Leviatán: problemas políticos de la mundialización*. Madrid: Trotta. 8481646253.

Rolnik, Raquel (2017) LA GUERRA DE LOS LUGARES. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas. Ediciones LOM. Chile.

Romero, José Luis (2011) LATINOAMÉRICA. Las ciudades y las ideas. Siglo XXI.

Roux, Rhina (2005) El príncipe mexicano. Subalternidad, Historia y Estado. ERA. México.

SALAS ESPÍNDOLA, Raúl. PATRIMONIO CULTURAL. Condicionantes estructurales. Revista DADU, Doctorado en Arquitectura, Diseño y Urbanismo. Año I, No. I. Morelos, México. 2006.

\_\_\_\_\_. Patrimonio cultural y valorización. Contribución a la historia de la conservación. Revista DADU, Doctorado en Arquitectura, Diseño y Urbanismo. Cuernavaca, Morelos, México. 2007.

\_\_\_\_\_. La naturaleza de la gestión cultural. La valorización económica en México. DADU Revista de Arquitectura, Diseño y Urbanismo. Año 2, Número 1. Universidad Autónoma del Estado de Morelos UAEM. México. 2007.

\_\_\_\_\_ y GUADARRAMA ZUGASTI, Leticia. "Contribución al análisis de los movimientos sociales en defensa del patrimonio cultural en el estado de Morelos". DADU. Año 2, No. II, p. 130-121. Universidad Autónoma del Estado de Morelos UAEM. México. 2008.

\_\_\_\_\_. Vivienda y patrimonio en el Centro Histórico de la Ciudad de México. DADU. Revista No. 5. Universidad Autónoma del Estado de Morelos UAEM. México. 2008.

\_\_\_\_\_. Contribución al análisis fenomenológico de los centros históricos. Desarrollo urbano, población y valorización cultural. DADU. Revista No 6 Universidad Autónoma del Estado de Morelos UAEM. México. 2009.



\_\_\_\_\_. Dependencia y Patrimonio cultural en América Latina. De la valorización cultural a la valorización económica en México. DADU. Revista No. 7 Universidad Autónoma del Estado de Morelos UAEM. México. 2010.

Sepúlveda, Sebastián (2017) Estado del arte sobre Centros Históricos en México. Red Temática Conacyt Centros Históricos de Ciudades Mexicanas. PUEC.

Sassen, Saskia (1991) La ciudad global.

Sassen, Saskia (2007) Una sociología de la globalización. Katz Editores. España.

Sassen, Saskia (2015) Expulsiones. Brutalidad y complejidad en la economía global. Katz editores. Colombia.

SEDESOL-CONAVI. (2010) Guía para la redensificación habitacional en la ciudad interior. CONOREVI, UNAM, FOVISSSTE, INFONAVIT, SHF, CONAVI. México.

Schteingart, Martha; Pérez, Pedro. Coords. (2015) Dos grandes metrópolis latinoamericanas: Ciudad de México y Buenos Aires. Una perspectiva comparativa.

Smith, Neil (2020) Desarrollo Desigual. Naturaleza, capital y la producción del espacio. Traficantes de sueños. Madrid.

Soja, Edward (2008) Postmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones. Traficantes de sueños. Madrid.

Suárez Pareyón, Alejandro (2009) La función habitacional del centro histórico y el desafío de su regeneración. En Seminario Permanente del centro histórico de la ciudad de México. Volumen 1. PUEC-UNAM.

Suárez Pareyón, Alejandro (2014a)  
Diagnóstico del Espacio de Uso común UH. 2013-2014. Laboratorio de Vivienda. FA. UNAM.

Suárez Pareyón, Alejandro (2014b)  
Diagnóstico Integral de la Zona Denominada Polígono de la Merced. Laboratorio de Vivienda. FA. UNAM.

Suárez Pareyón, Alejandro  
Investigación sobre Unidades Habitacionales en México. Laboratorio de Vivienda. FA. UNM.

Suárez Pareyón, Alejandro  
Investigación de vivienda, espacio público y patrimonio en el Centro Histórico.

Tamayo, Sergio (1994) "Una revisión de las principales corrientes teóricas sobre el análisis urbano." En Anuario de Espacios Urbanos. UAM-Azcapotzalco. México.

Tamayo, Sergio (Coord.) (2007) Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal. 2000-2006. SEDUVI. UNAM. CESC A.M.

Taylor, Peter; Flint, Colin (2002) geografía Política. Economía-Mundo, Estado-Nación y Localidad. Trama editorial. España.

Téllez Contreras, León Felipe (2014)  
"Vivir del cambio: Vida vecinal, prácticas espaciales y espacio público en la plaza de San Juan y su entorno." Tesis de Maestría en Antropología Social. CIESAS.

Téllez Contreras, León Felipe (2014b)  
La revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México: entre la voluntad de la élite y la realidad del pueblo. En revista Pacarina del Sur. Revista de Pensamiento Crítico Latinoamericano. Año 5, no. 19, abril-junio de 2014.

Tello, Carlos; Ibarra, Jorge (2012). La revolución de los ricos. FE-UNAM.

Terrazas Revilla, Óscar (2000) Las nociones de centro en la ciudad global. En Anuario de Estudios Urbanos. UAM-Azcapotzalco. México.

Terrazas Revilla, Óscar. Coordinador (2010). La ciudad que hoy es centro. UAM.

Topalov, Christian (1984) Ganancias y rentas urbanas. Elementos teóricos. Siglo XXI.

Topalov, Christian (1986) La urbanización capitalista. Siglo XXI.

Torres Torres, Felipe; Gasca Zamora, José (Coord.) (2006). Los espacios de reserva en la expansión global del capital. El sur-sureste mexicano de cara al Plan Puebla-Panamá. PyV.

Torres, Felipe; Delgadillo, Javier; Gasca, José; Enríquez, Issac (2009) Formaciones regionales comparadas: los casos de México, España e Italia. UNAM, IIEc, El Colegio de Tlaxcala. México

Trejo, Alejandra; Sánchez Almanza, Adolfo; Pacheco, Edith. Coords. (2017). Investigaciones y enfoques contemporáneos en los estudios urbanos. Historia, organización social y estructura espacial en ciudades mexicanas. Colmex.

UNESCO (2017) CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO. Documento de conclusiones y aportes para el Plan de Manejo 2017-2022. Oficina México.

Unikel, Luis; Crescencio Ruiz Chiapetto y Gustavo Garza (1976), El desarrollo urbano de México. Diagnóstico e implicaciones futuras. México, El Colegio de México.

Valencia Castillo, Blanca Aimée “Madereando” en la zona centro: experiencias en un espacio global rehabilitado. En Aguayo Ayala, Adriana (coord.) (2017) Nuevos escenarios urbanos. Políticas públicas y sentido de pertenencia en la ZMVM. UAM.

Valenzuela Feijoo, José (1988) El capitalismo mexicano en los ochenta ¿Hacia un nuevo modelo de acumulación? ERA. México.

Valenzuela Feijoo, José (1990) ¿Qué es un patrón de acumulación?

Varios autores. (2009) Estudios postcoloniales. Ensayos fundamentales. Colección Mapas 19. junio de 2009. Traficantes de sueños.

Veltz, Pierre (2004) Mundialización, ciudades y territorios: la economía del archipiélago. Ariel. México.

Welti Chanes, Carlos (2015)

¡Qué familia! La familia en México en el siglo XXI. Encuesta Nacional de Familia. Colección Los mexicanos vistos por sí mismos. Los grandes temas nacionales. UNAM. México.

Xochiteotzin Peña, Miguel Angel (2015) Globalización, neoliberalismo y crisis. Antípoda. Revista crítica de Investigación y Análisis Económico. Vol. 1, número 2. Julio-octubre 2015.

Xochiteotzin Peña, Miguel Angel et al (2015)

Curso de Actualización: “El territorio-región y los procesos de acumulación de capital.” Junio de 2015, compilación de materiales de lectura:

Digesto I. Aspectos Epistemológicos.

Digesto II. Elementos para comprender los procesos de acumulación de capital.

Digesto III. Elementos para comprender el territorio.

Yoshimura, Yuji; Yusuke, Kumakoshi, Yusuke; Ratti, Carlo et. al. (2021) Peatonalización de calles en distritos urbanos: impactos económicos en las ciudades españolas. Cities. The International Journal of Urban Policy and Planning. Octubre 2021. Elsevier.

Zapatero Santos, María Antonia (2017). La densidad urbana: Concepto y Metodología. Análisis comparativo de los tejidos de Madrid. Consultado 14 de octubre de 2019. [http://oa.upm.es/45491/1/TFG\\_MARIA\\_ANTONIA\\_ZAPATERO\\_SANTOS.pdf](http://oa.upm.es/45491/1/TFG_MARIA_ANTONIA_ZAPATERO_SANTOS.pdf)

Ziccardi, Alicia (coord.) (2012)

CIUDADES DEL 2010: entre la sociedad del conocimiento y la desigualdad social. UNAM. Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. 2016-2030. GDF.

Proyecto de Programa General de Desarrollo Urbano. Versión Síntesis Ejecutiva.

WWW.PLANCDMD.MX

ACUERDO POR EL QUE SE CREA EL ÓRGANO DE APOYO A LAS ACTIVIDADES DE LA JEFATURA DE GOBIERNO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, DENOMINADO AUTORIDAD DEL CENTRO HISTÓRICO.

22 de enero de 2007.

Gaceta Oficial del Distrito Federal.

ACUERDO POR EL QUE SE CREA EL ÓRGANO DE APOYO A LAS ACTIVIDADES DE LA JEFATURA DE GOBIERNO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, DENOMINADO AUTORIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO.

26 de septiembre de 2008.

Gaceta Oficial del Distrito Federal.

ACUERDO POR EL QUE SE EXPIDE EL PLAN INTEGRAL DE MANEJO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

17 DE AGOSTO DE 2011.

GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL.

Constitución Política de la Ciudad de México. 5 de Febrero de 2017.

Gaceta Oficial de la Ciudad de México. 128 páginas

FEXSU. Antología del Programa para la Formación de Expertos en Suelo Urbano, 2001-2006. Investigaciones recientes sobre suelo urbano en México y América Latina.

UNAM, PUEC. Lincoln Institute. (2006). Disco compacto.

FEXSU I

Karla B. Velasco Carmona

Dinámica de los usos del suelo urbano en los centros históricos. Corredor turístico Santo Domingo-Zócalo,

Centro Histórico, Oaxaca, 1980-2002

*Pamela Ileana Castro Suárez*

La geografía del miedo y el valor inmobiliario

María De Los Ángeles Beatriz García Peralta Nieto.

Gestión gubernamental de la producción habitacional en México, 1930-2000. Una visión desde la Economía Política

FEXSU II.

La dinámica del redesarrollo del suelo en la Ciudad de México

*María Eugenia Ruiz Mata*

Beatriz Eugenia López Figueroa

¿Se está valorizando el suelo en el centro histórico de la Ciudad de México? Un análisis de los efectos de la política urbana en la formación de plusvalía.

Arellano Sánchez, Refugio; Santoyo, Margarita (2014)

Aplicaciones de los mapas conceptuales para la representación del conocimiento sociológico. FCPyS-UNAM. Disco compacto.

**Metodología.**

Létourneau, Jocelyn (2007) La caja de herramientas del joven investigador. Guía de iniciación al trabajo intelectual. La carreta editores, Colombia.

Mari Mut, José A. (2013) Manual de redacción científica

Mejía Montes de Oca, Pablo; Juárez Núñez, J.M, Comboni Salinas, Sonia (Coord.) (2010)

El Arte de Investigar. Aportes de investigación. UAM. México

Cohen, Néstor; Gómez Rojas, Gabriela (2019) Metodología de la Investigación ¿Para qué? La producción de datos y los diseños. Teseo, CLACSO. Buenos Aires, Argentina.

Conferencia:

**Pablo Tomás Benlliure Bilbao.** Director General del Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México.

Desigualdad, segregación y mercado inmobiliario 2000-2020y proyecciones al 2040.

Grupo de Pobreza, Desigualdad y Políticas de Inclusión Social de la Red ECOS de la Secretaría de Educación, Ciencia, Tecnología e Innovación. 27 de abril 2021.

<https://www.youtube.com/watch?v=xq-ZTMWmvC0>

Consultado 16 de mayo 2021.

## **ANEXO I. DESARROLLO CIENTÍFICO TECNOLÓGICO.**

Inventos que han revolucionado a la humanidad.

- Agricultura.
- Lenguaje
- La imprenta,
- La electricidad. Siglo XIX
- Vacunación 1796
- El telégrafo 1837
- La perforación de pozos petrolero 1859
- La pasteurización, 1863
- Tabla periódica de los elementos 1869
- El teléfono 1876
- La turbina de vapor 1884
- El procedimiento de Refinación del petróleo. Fin siglo XIX
- Vitaminas 1900
- La fotografía. 1880
- El automóvil. 1903
- Radio 1906
- Televisión. 1898
- Los superconductores 1911
- La línea de montaje. 1913. Fordismo.
- Refrigerador. Refrigeración. 1876
- La cosechadora 1930
- Microscopio, 1590
- Telescopio, 1608
- Termómetro, 1611
- Cohetes 1926
- El motor de combustión interna, 1853
- Ferrocarril. 1768
- La máquina de vapor, 1774
- La máquina eléctrica, 1729
- El avión. 1890
- El cinematógrafo. 1895.
- Teoría atómica,
- La fisión nuclear.
- Penicilina, 1920-1930
- Anestesia, 1846
- La insulina, 1920
- Teoría de relatividad general,
- satélite artificial. 1957
- El ordenador personal (computadora) 1970
- Internet. 1960.
- Internet de las cosas. 1999
- ADN 1928, 1944, 1952.
- El radar, 1934
- La energía
- Quarks 1962
- Calentamiento global.
- Nanotecnología, fin siglo XX, inicio siglo XXI.
- El genoma humano, 1990
- El bosón de Higgs. (Gran colisionador de Hadrones)
- Laboratorio Europeo de Física de Partículas, 2011.

Elaboración propia.

ANEXO II.  
CIUDAD DE MEÉXICO. SIGLO XIX. 1830.

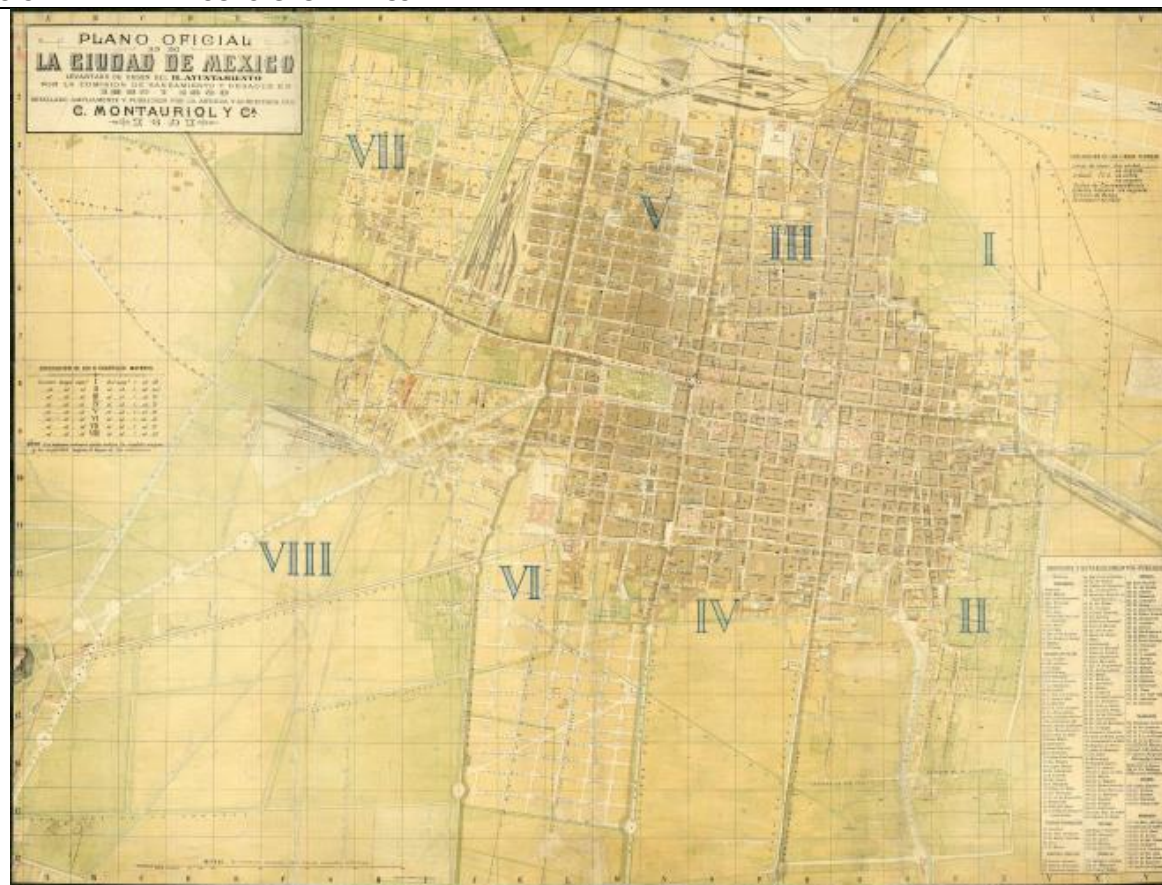


Plano general de la Ciudad de México.

GARCIA CONDE, Diego (1760-1822) - CALVO, Rafael María - MAVERICK, Peter (1780-1831).

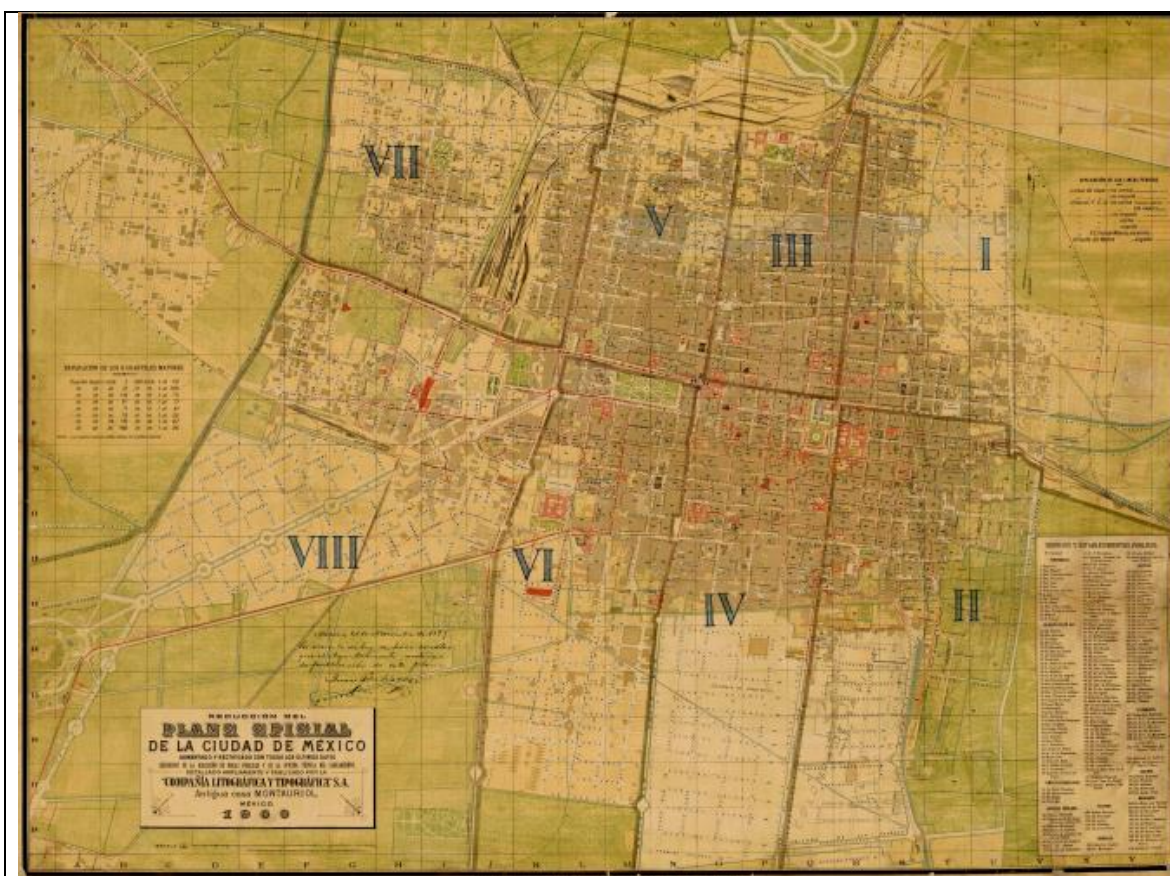
Editorial: New York: 1830., 1830

ANEXO XXII  
CIUDAD DE MÉXICO. SIGLO XX. 1891.



Plano Oficial de la Ciudad de México 1891  
Archivo Histórico de la Ciudad de México.

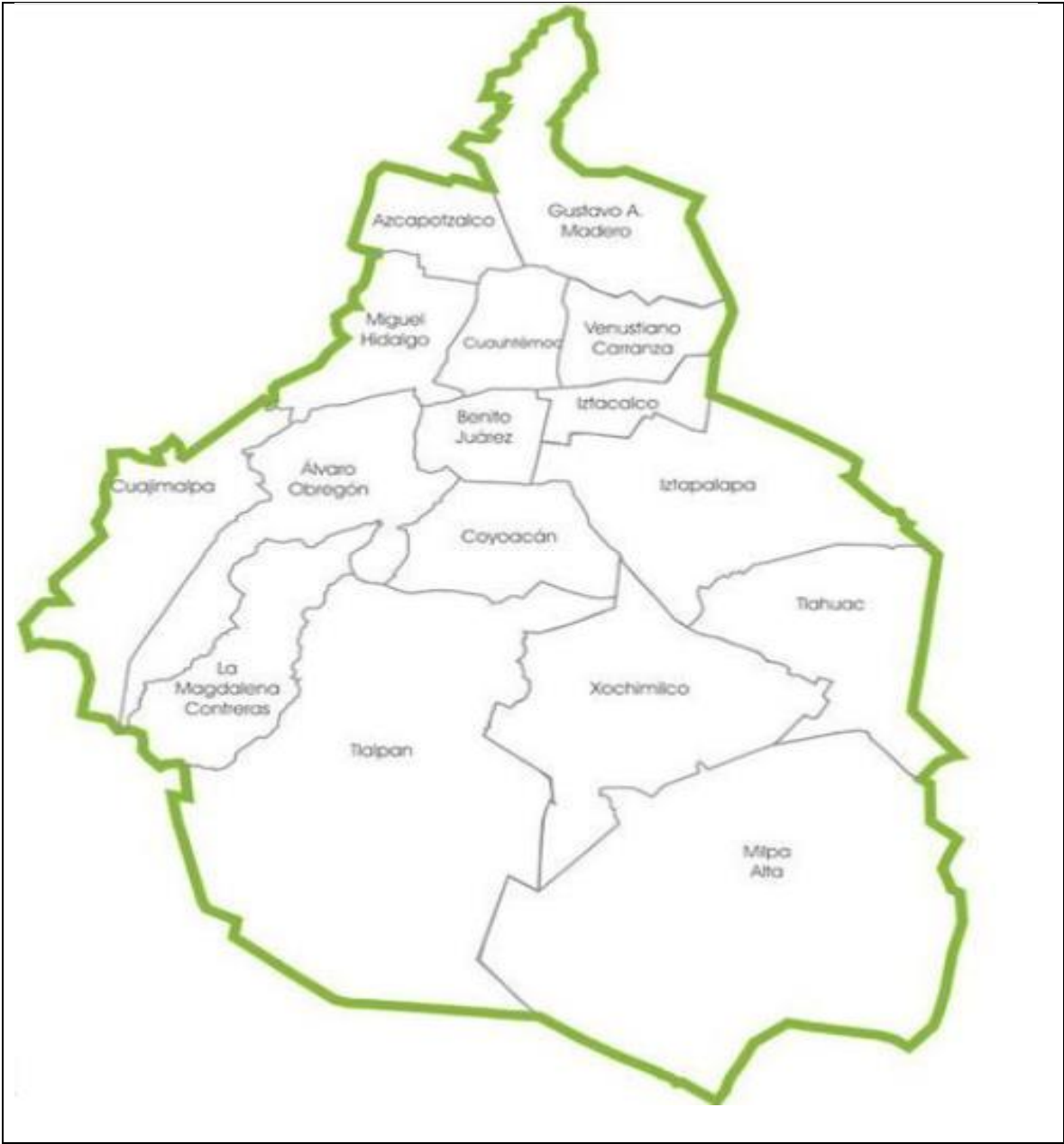
ANEXO XXIII  
CIUDAD DE MÉXICO. SIGLO XX. 1900.



Plano Oficial de la Ciudad de México. 1900.  
Mapoteca Orozco y Berra.



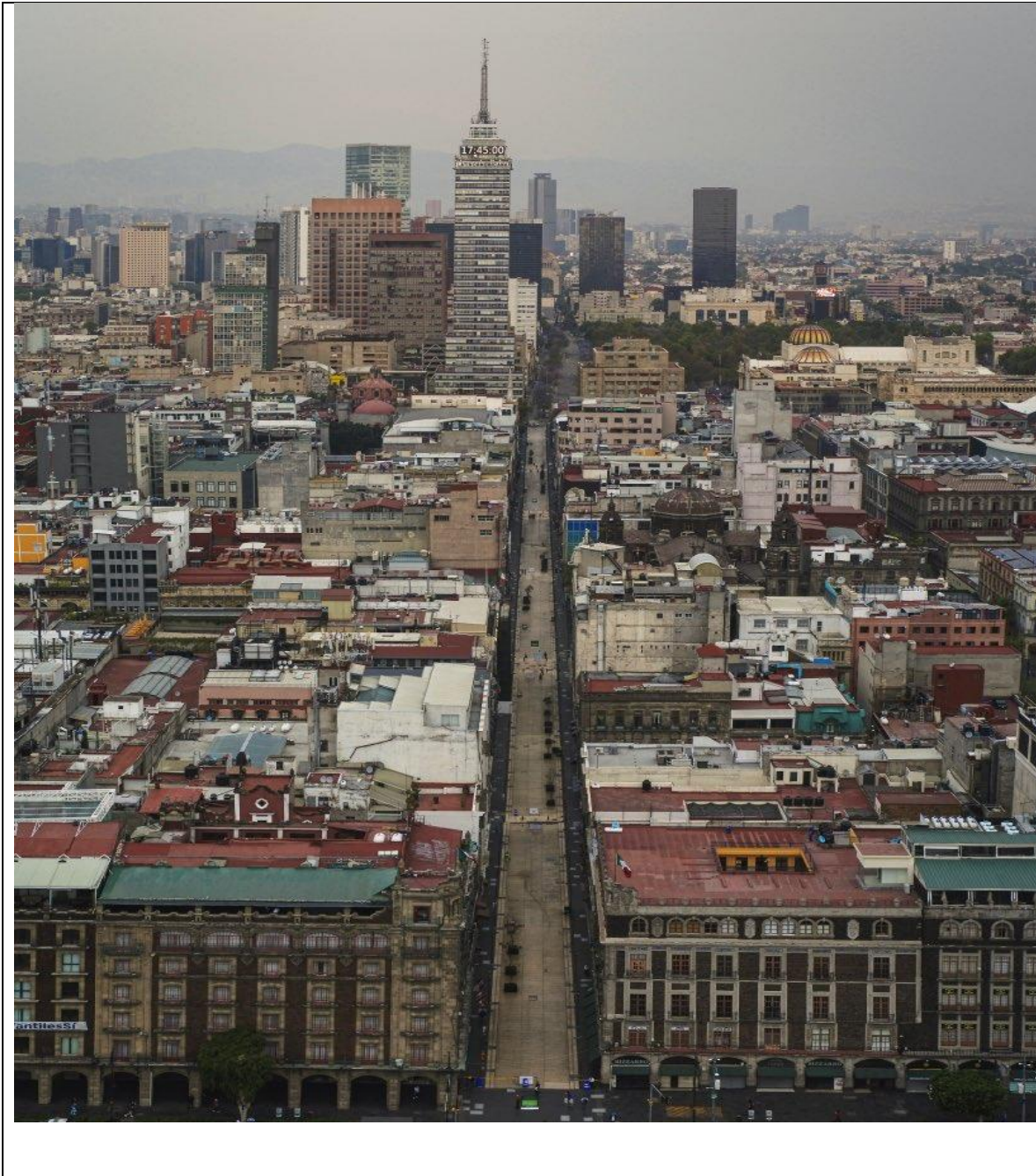
ANEXO XXIV  
CIUDAD DE MÉXICO. SIGLO XXI. 2018.



# Galería de fotos.

Madero Histórico.

Topacio-Santísima Histórica.







Calle de Plateros. (después Madero) circa 1900.

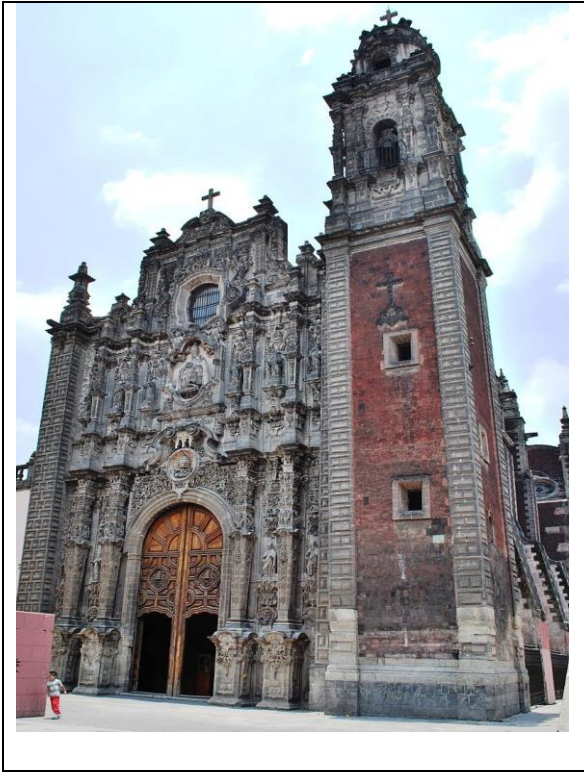
MADERO. Tres momentos.



Iglesia de la Santísima trinidad de la virgen maría.  
Antes del hundimiento.



Otra ciudad, otro tiempo.  
(La Iglesia de La Santísima Trinidad de la Virgen antes del hundimiento).  
La calle de Moneda esquina con la calle de Santísima.



Iglesia de la Santísima Trinidad de la Virgen María.  
Después del hundimiento.

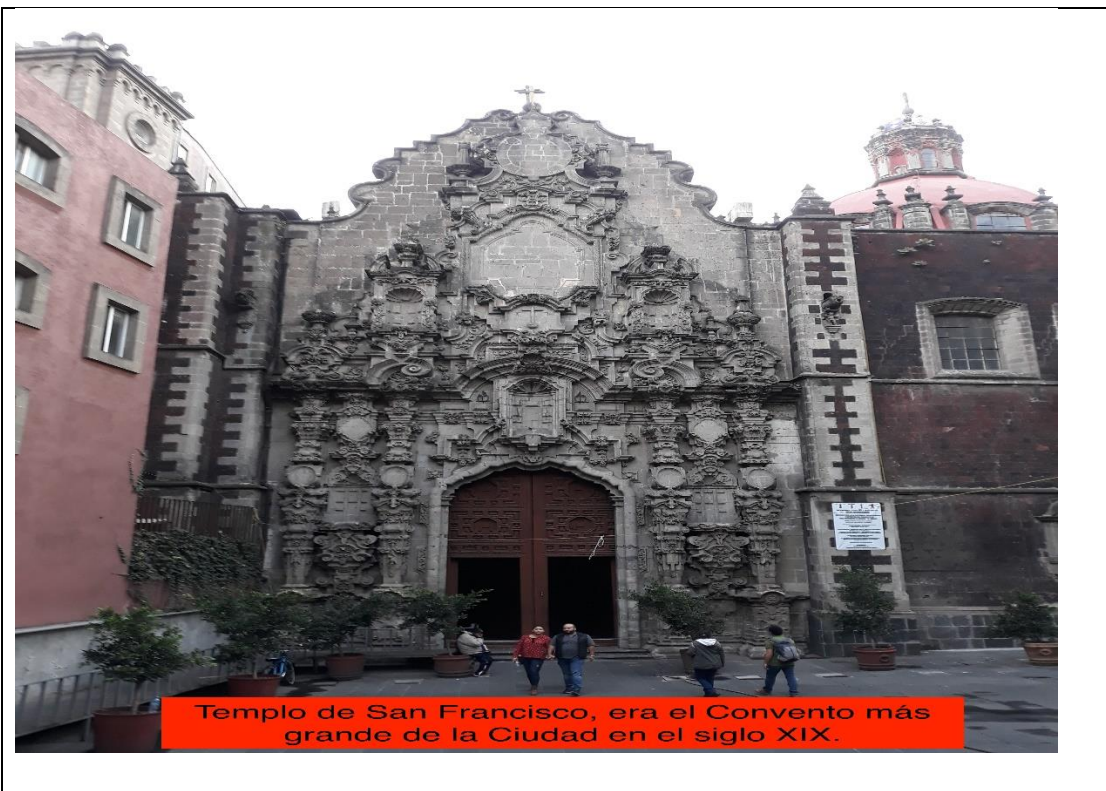
**Copilco, Coyoacán, Ciudad de México.**

4 diciembre 2021.











Capilla de Balvanera. Unica del atrio que abrian al atrio.  
Estilo churrigueresco.

**Galería de fotos estudio y trabajo de campo.**

**Corredor Topacio-Santísima.**







3a. calle del corredor. Casa Talavera (Topacio) Proyecto de recuperación urbana de la UACM. Comercio popular y vivienda.



Proyecto cultural Casa Talavera. Recuperación del patrimonio urbano de la ciudad.





Calle  
 corredor es también un corredor religioso, en el cual se conserva la tradición de vestir al Niño Dios, en la epifanía. Y es un corredor conectado con la historia de la santísima Trinidad de la tradición de la virgen. Patrimonio churriguero de la Nueva España.



4a. calle del corredor. República de Uruguay. Continúan las representaciones religiosas ligadas al barrio del centro histórico. El C. H. conserva la ciudad que fue durante tres siglos, un lugar lleno de iglesias, conventos y órdenes religiosas, que varios siglos se mezclan con la modernidad. Además de comercio popular y problemas de delincuencia.





Quinta calle del corredor. Talavera (Topacio) y Manzanares. El corredor continúa. Aquí se encuentra la llamada Plaza de la Belleza donde se encuentran muchos comercios dedicados a expender productos cosméticos y de belleza. Hay talleres para las mujeres interesadas en aprender (cultura de belleza). Hay una gran cantidad de afluencia a la plaza. Y el lugar tiene mucha cercanía con La Merced.



Quinta calle. Venustiano Carranza o Manzanares. Continuidad del Corredor. puestos ambulantes y apropiación del espacio urbano por parte del comercio ambulante y de sus organizaciones gremiales y corporativas.

En esta calle también se encuentra ubicada la Plaza A. García Bravo.  
Ocupada por una gran cantidad de puestos ambulantes.



6a. calle. Corregidora y Alhóndiga (Topacio).  
A partir de esta calle el corredor cambia de nombre a calle alhondiga, por ubicarse ahí la Alhóndiga (almacén) que servía para fines de resguardo de los granos durante la época virreinal y en parte del siglo XIX.  
También es apropiada por el comercio ambulante de la zona.





**Urbanismo neoliberal en el Centro Histórico de la Ciudad de México.**

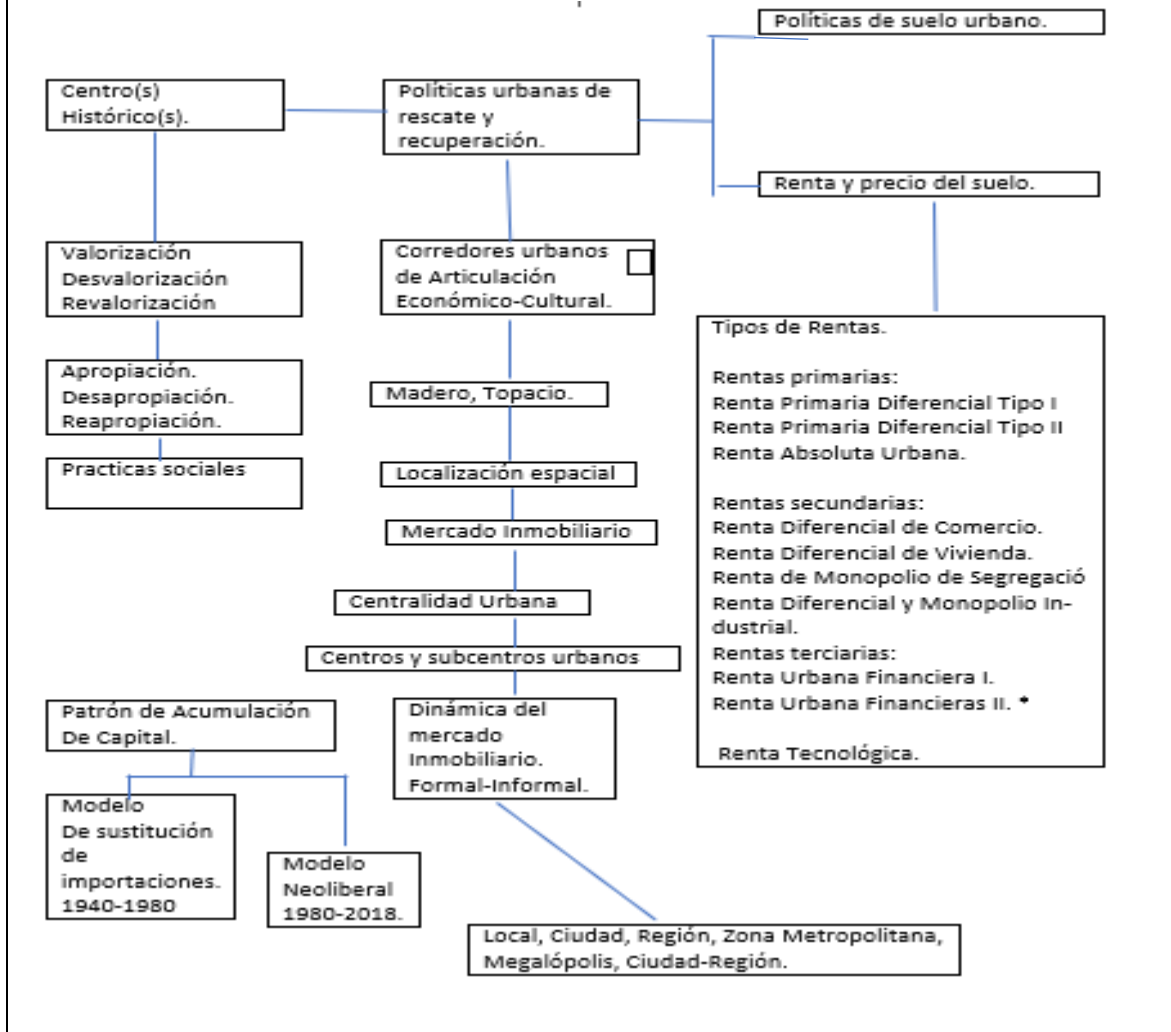
**Efectos de las políticas urbanas de rescate y recuperación**

**en las rentas urbanas**

**en dos Corredores Urbanos de Articulación Económico-Cultural:**

**Madero y Topacio-Santísima.**

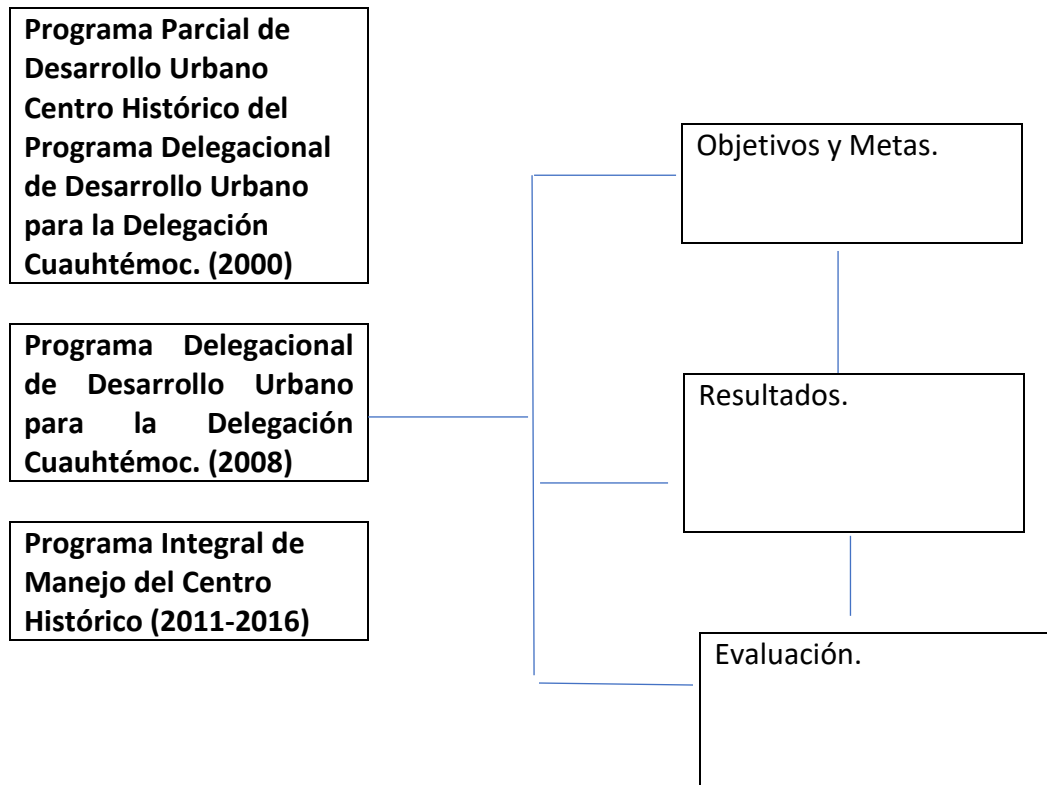
**2000-2018.**



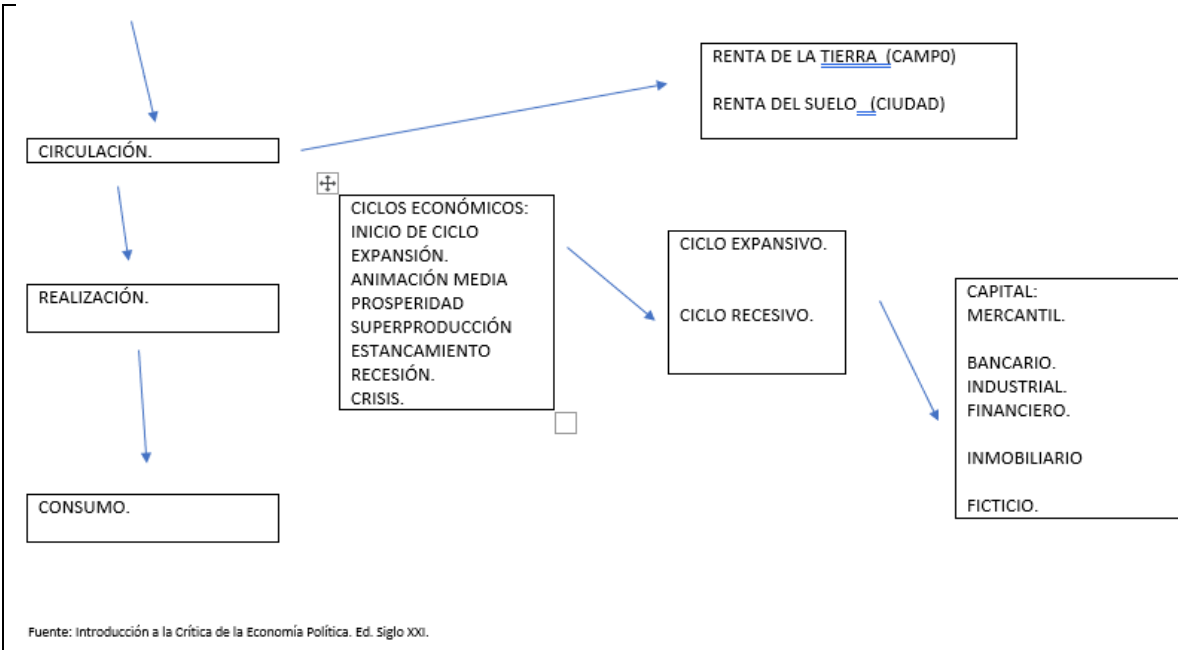
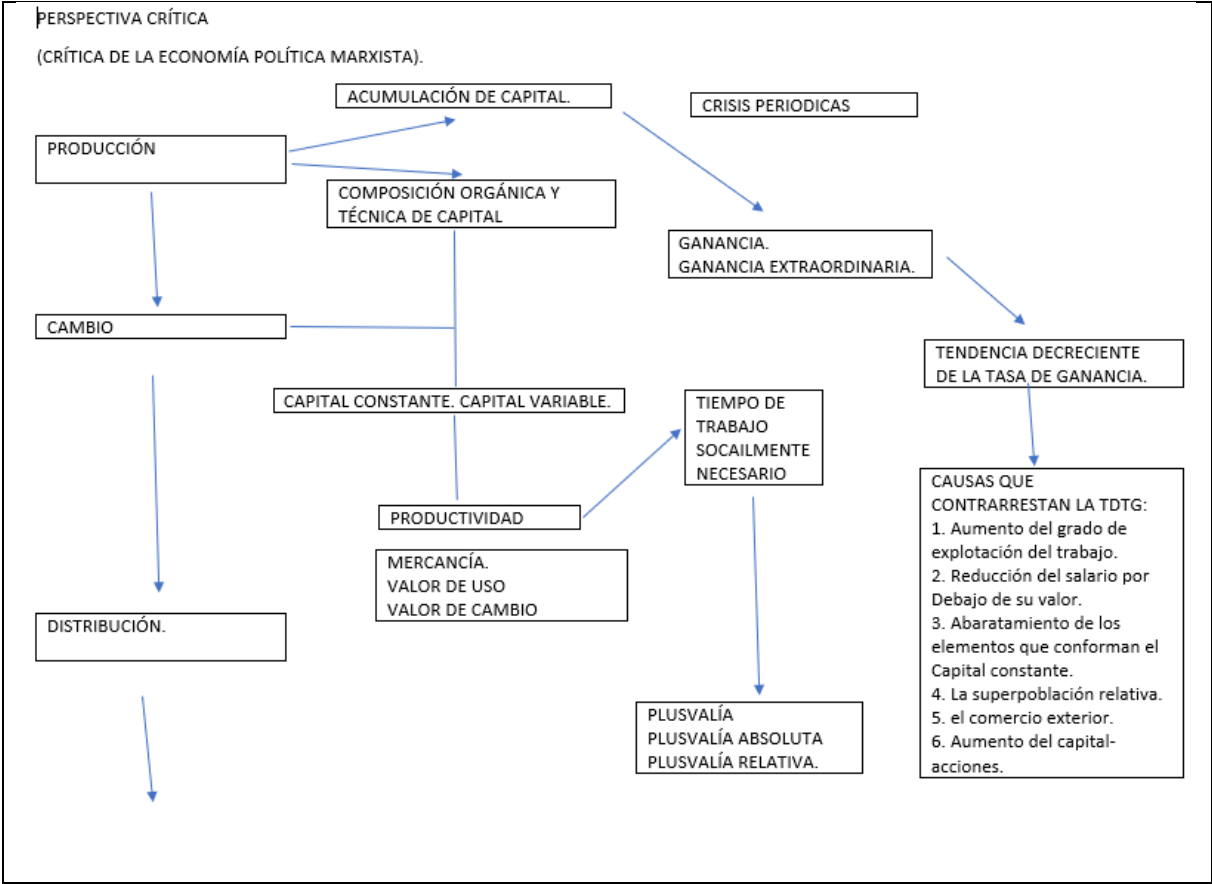
## PROGRAMAS DE MANEJO Y DESARROLLO INTEGRAL DEL CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

Los Programas y Planes de Desarrollo Urbano están relacionados en el manejo, organización y planeación del desarrollo urbano.

Por lo mismo hacemos un análisis de algunos de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y los llamados Planes de Manejo del Centro Histórico, en los que se observa la política urbana específica para el Centro Histórico de la Ciudad de México.



Los programas de desarrollo urbano que inciden en la política urbana son los siguientes: Programas General de Desarrollo Urbano del Gobierno del Distrito Federal (1996, 2003, 2007-2012; 2016-2030), el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc.(2000), Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 1996, Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (2010), Ley de Participación Ciudadana, Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc (1997, 2008), el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico (2000), el Programa de Rehabilitación del Centro Histórico de la Ciudad de México (2000), el Programa de Rescate del Centro Histórico (2002-2006), Programa de Recuperación del Centro Histórico (2003), la Declaración del Bando Dos (2001), el Programa Integral de Manejo del Centro Histórico (2011-2016), Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México 2017-2022, entre otros.



Fuente: Introducción a la Crítica de la Economía Política. Ed. Siglo XXI.

PERSPECTIVA VISIÓN CONVENCIONAL.

### ESQUEMA DE FLUJO CIRCULATORIO.

