



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
PROGRAMA DE MAestrÍA Y DOCTORADO EN GEOGRAFÍA**

**PROCESO DE VERTICALIZACIÓN URBANA EN LA MEGA CIUDAD DE MÉXICO:  
DE LOS CORREDORES URBANOS EN ALTURA AL NUEVO POLANCO (LAS  
GRANADAS)**

**TESIS  
QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE:  
DOCTOR EN GEOGRAFÍA**

**PRESENTA:  
VÍCTOR HUGO AQUINO ILLESCAS**

**DIRECTOR DE TESIS:  
DR. ADRIÁN GUILLERMO AGUILAR MARTÍNEZ  
INSTITUTO DE GEOGRAFÍA, UNAM**

**MIEMBROS DEL COMITÉ TUTOR:  
DRA. PATRICIA OLIVERA MARTÍNEZ  
FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS, UNAM**

**DR. LUIS CHÍAS BECERRIL  
INSTITUTO DE GEOGRAFÍA, UNAM**

**Ciudad Universitaria, Cd. Mx., abril 2021**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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



## DEDICATORIA

*Con respeto y afecto para mis padres*

*Mis hermanas y hermano*

*Para mis sobrinos*

*Mi hijo Huguito*



## **AGRADECIMIENTOS**

*Con amor y gratitud a mi Dios todopoderoso*

*Al Dr. Adrián Guillermo Aguilar Martínez, mi asesor de investigación*

*Al Comité Tutor Dra. Patricia Olivera Martínez y al Dr. Luis Chías Becerril*

*A las doctoras Concepción Alvarado Rosas, Edith Montesinos Pedro y al doctor Adolfo Sánchez Almanza, que con sus aportes, comentarios, sugerencias mejoraron en demasía el contenido de este trabajo de investigación doctoral*

*En especial al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología CONACYT, a la Dirección General de Asuntos del Personal Académico DGAPA dentro del Programa de Apoyo a Proyectos de Investigación e Innovación Tecnológica PAPIIT, clave AG300118, por el otorgamiento de ambas becas y a la Mapoteca Manuel Orozco y Berra por las imágenes proporcionadas.*

*¡Infinitas gracias!*

**Proceso de verticalización urbana en la mega Ciudad de México: de los Corredores Urbanos en Altura al Nuevo Polanco (las Granadas)**

**Índice**

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	12
<b>CAPÍTULO I</b> .....	26
<b>Consideraciones teóricas y conceptuales sobre edificación en altura o verticalización</b> ...	26
1. Presentación.....	27
1.1. Edificación en altura. Origen y principios.....	28
1.1.1. <i>El origen y los principios de su dimensión vertical</i> .....	30
1.2. Investigaciones geográficas que han contribuido significativamente al análisis del proceso de edificación en altura o verticalización .....	44
1.3. De la ciudad central a los nuevos espacios de verticalización.....	51
1.3.1. <i>¿Qué se entiende por verticalización y cómo se define?</i> .....	59
1.4. Consideraciones finales.....	64
<b>CAPÍTULO II</b> .....	66
<b>Estructura urbana y funciones de centralidad en la Ciudad de México: desarrollo hacia adentro con incipiente verticalización</b> .....	66
2. Presentación.....	67
2.1. Modelos estructurales del espacio urbano en la ciudad latinoamericana .....	68
2.2. Estructura económica en la Ciudad de México en la etapa de desarrollo hacia adentro .....	72
2.2.1. <i>Accesibilidad al suelo urbano</i> .....	75
2.3. Incipiente verticalización de la ciudad por dotación de vivienda social en altura: el Estado benefactor, sus instituciones y programas.....	79
2.4. Estructuras y funciones comercial, industrial y de oficinas: las grandes obras de modernización.....	91
2.5. Estructura urbana en evolución: nuevos usos y nuevas funciones.....	103
2.6. Consideraciones finales.....	106
<b>CAPÍTULO III</b> .....	111
<b>De la centralidad a los nodos y corredores en altura como nuevos subcentros corporativos</b> .....	111

3.	Presentación.....	112
3.1.	Instauración urbana neoliberal: la ciudad global .....	113
3.2.	Abriendo brechas para la acumulación de capital: etapas de reestructuración en la Ciudad de México y sus actores .....	115
3.3.	Planeación estratégica neoliberal como potencializadora de inversiones y nuevas formas de urbanización .....	124
3.3.1.	<i>Principales planes y programas</i> .....	124
3.4.	De la continuidad espacial a la fragmentación: acumulación de capital, mega proyectos y corredores urbanos inmobiliarios en altura .....	130
3.4.1.	<i>Formación de una nueva geografía corporativa ante el crecimiento del sector terciario</i> .....	130
3.4.2.	<i>Suburbanización de servicios en la Ciudad de México</i> .....	139
3.4.3.	<i>Dinámica urbana, su transformación y expresión territorial: nuevos megaproyectos, nuevos corredores terciarios en altura</i> .....	145
3.5.	Consideraciones finales.....	159
<b>CAPÍTULO IV</b> .....		163
<b>Reconversión urbana en Nuevo Polanco: de complejo industrial a los nuevos corporativos y residenciales en altura</b> .....		163
4.	Presentación.....	164
4.1.	El proceso de transformación antes de Nuevo Polanco: etapas de crecimiento y consolidación del complejo industrial de Irrigación .....	165
4.1.1.	<i>Etapas de crecimiento de 1930-1945: de haciendas y casas de descanso a complejo industrial</i> .....	165
4.1.2.	<i>Etapas de crecimiento de 1950-1970: aglomeración y consolidación en el complejo industrial de Irrigación</i> .....	174
4.2.	Intervenciones urbanísticas neoliberales y reconversión urbana en la zona industrial de Irrigación .....	179
4.2.1.	<i>Programas generales y parciales (zedec) de desarrollo urbano: instrumentos normativos de estrategia territorial en áreas de actuación</i> .....	182
4.2.2.	<i>El Bando Dos y el boom inmobiliario al norte de Polanco</i> .....	188
4.3.	Nuevo Polanco y sus megaproyectos inmobiliarios en altura .....	190
4.3.1.	<i>Diagnóstico demográfico y socio-económico del polígono de actuación Nuevo Polanco</i> .....	193
4.3.2.	<i>Sistema de Actuación por Cooperación Granadas (SAC-Granadas)</i> .....	203

4.4. Consideraciones finales.....	208
<b>CAPÍTULO V.....</b>	<b>211</b>
<b>Transformaciones urbanas y efectos sociales por la verticalización urbana en “Nuevo Polanco”, Las Granadas.....</b>	<b>211</b>
5. Presentación.....	212
5.1. Enfoque metodológico para el trabajo de campo.....	213
5.2. Transformaciones urbanas: postura de autoridades y desarrolladoras inmobiliarias .	213
5.3. Efectos sociales: posturas de asociaciones vecinales, vecinos y usuarios del espacio público urbano.....	235
5.4. Consideraciones finales.....	268
<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....</b>	<b>273</b>
6. Conclusiones y Recomendaciones.....	274
6.1. Conclusiones.....	274
6.2. Recomendaciones.....	283
<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>286</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>300</b>

## Índice de figuras, gráficas, ilustraciones, mapas y tablas

### Figuras

<b>Figura 1.</b> Estructura de tipo esqueleto de Leroy S. Buffington.....	29
<b>Figura 2a, 2b y 2c.</b> El Home Insurance Building, el Montauk Block Building y la Tower Building .....	31
<b>Figura 3a, 3b y 3c.</b> Edificios Woolworth, Chrysler y Empire State en Nueva York.....	35
<b>Figura 4a, 4b y 4c.</b> Ciudad de México, São Paulo y el Edificio Copan.....	40
<b>Figura 5a, 5b, 5c y 5d.</b> Paseo de la Reforma, Avenida Paulista, Costanera Center y Puerto Madero .....	43
<b>Figura 6.</b> Estructura urbana y funcional de la metrópolis latinoamericana.....	71
<b>Figura 7a y 7b.</b> Multifamiliares presidente Alemán y Juárez.....	84
<b>Figura 8a y 8b.</b> Multifamiliar Adolfo López Mateos (Nonoalco-Tlatelolco) .....	88
<b>Figura 9a y 9b.</b> Daños materiales en infraestructura y servicios públicos: sismo de 1985.....	147
<b>Figura 10a y 10b.</b> Santa Fe, el antes (1962) y el después (2017) .....	150
<b>Figura 11a y 11b.</b> Paseo de la Reforma, el antes (30s) y el después (2017).....	155
<b>Figura 12.</b> Detalle del plano de la Dirección de Catastro de 1929, terrenos de la antigua Hacienda de los Morales .....	168
<b>Figura 13a y 13b.</b> Nuevo paisaje industrial: la Cervecería Modelo en 1925 y 1955 .....	172
<b>Figura 14.</b> Estructura urbana en el área de Irrigación en 1942.....	173
<b>Figura 15.</b> Conglomerado de colonias alrededor del complejo industrial de Irrigación en 1962 .....	177
<b>Figura 16a y 16b.</b> Industria automotriz en la Granada, 1936, 1978.....	179
<b>Figura 17a y 17b.</b> La colonia Granada en 1942 y el Nuevo Polanco desde 2006.....	192
<b>Figura 18a, 18b, 18c y 18d.</b> El boom inmobiliario en Nuevo Polanco: Antara y Plaza Carso como precursores.....	199
<b>Figura 19a, 19b y 19c.</b> Parque Lago Alberto 320, Parque Lineal FFCC Cuernavaca y Cerrada de Andrómaco.....	227
<b>Figura 20a y 20b.</b> Lago Neuchâtel 7, 13 y 21, y mega-proyecto Miyana .....	233
<b>Figura 21a, 21b y 21c.</b> Zona poniente, zona centro y zona oriente, julio de 2019 .....	234
<b>Figura 22a y 22b.</b> Mesa de trabajo: autoridades, desarrolladores y vecinos de las Granadas .....	239
<b>Figura 23.</b> Escrito de oposición a la relotificación de predios Lago Neuchâtel.....	240
<b>Figura 24a y 24b.</b> Usos de suelo en el Nuevo Polanco: 2005 y 2017 .....	247
<b>Figura 25a y 25b.</b> Tráfico vehicular: Av. Molière y FFCC de Cuernavaca; Av. Molière y Av. Ejército Nacional.....	250
<b>Figura 26a y 26b.</b> Cervecería Modelo, Parques Polanco y City Rent actualmente (2020) .....	256
<b>Figura 27a, 27b y 27c.</b> Mercado Granada, mercado "gourmet" y "restaurante" de comida en la Cerrada de Andrómaco .....	259
<b>Figura 28a y 28b.</b> Actividades turísticas, ocio, arte y entretenimiento en nuevo polanco .....	263

## Gráficas

<b>Gráfica 1a y 1b.</b> Comparación de la industria y el comercio .....	103
<b>Gráfica 2.</b> Dinámica demográfica en Nuevo Polanco entre 2000 y 2010 .....	195
<b>Gráfica 3.</b> Dinámica demográfica en el Sac-Granadas entre 2000 y 2010 .....	205

## Ilustraciones

<b>Ilustración 1.</b> Distribución de las funciones en el espacio .....	56
<b>Ilustración 2.</b> Categorizaciones predominantes de las alturas de las edificaciones por épocas (alturas relativas al contexto) .....	60
<b>Ilustración 3.</b> Sistema de Transferencia de Potencialidad de desarrollo urbano .....	127

## Mapas

<b>Mapa 1a y 1b.</b> Valores comerciales del suelo Cd. de Méx. en pesos, 1943 y 1959.....	78
<b>Mapa 2.</b> Multifamiliares en altura en la Ciudad de México - etapas.....	90
<b>Mapa 3.</b> Estructura urbana y funciones en la ciudad en la etapa de desarrollo hacia adentro .	105
<b>Mapa 4.</b> UE por sectores y especialización económica en Cd. de Méx. por ageb, 2017 .....	121
<b>Mapa 5.</b> Mercado de oficinas a+, a por corredor urbano (m <sup>2</sup> ), Cd. México, 3t-2010 y 1t-2017 .	137
<b>Mapa 6.</b> Concentración de las principales empresas en la Ciudad de México, 2015 .....	141
<b>Mapa 7.</b> Corredor Santa Fe, giros y altura promedio de sus emblemáticos edificios .....	151
<b>Mapa 8.</b> Corredor Reforma, giros y altura promedio de sus emblemáticos edificios .....	156
<b>Mapa 9.</b> Distribución de edificios por niveles y giros por corredor urbano.....	158
<b>Mapa 10.</b> Uso de suelo en el complejo industrial de Irrigación, etapa de desarrollo industrial .	175
<b>Mapa 11.</b> Nuevo Polanco, límites aproximados en 2006.....	192
<b>Mapa 12.</b> Actividades económicas y sector predominante en Nuevo Polanco, 2017.....	197
<b>Mapa 13.</b> Polígono Sac-Granadas según Seduvi .....	204
<b>Mapa 14.</b> Actividades económicas y sector predominante en el Sac-Granadas, 2017 .....	205
<b>Mapa 15.</b> Relación de edificaciones en altura en el polígono de actuación Sac-Granadas 2017 .....	207
<b>Mapa 16.</b> Ubicación geográfica de Convenios de Adhesión al Sac-Granadas, noviembre 2018 .....	218
<b>Mapa 17.</b> Ubicación geográfica Parque Lago Alberto 320, Parque Lineal FFCC Cuernavaca y Cerrada de Andrómaco .....	226
<b>Mapa 18.</b> Etapas de proyectos inmobiliarios en altura de 1969 hasta julio de 2019.....	233
<b>Mapa 19.</b> Grado promedio de escolaridad por colonias en el Sac-Granadas 2010.....	254

## Tablas

<b>Tabla 1.</b> Enfoques en los estudios sobre verticalización urbana en el mundo.....	48
--	----

<b>Tabla 2.</b> Nuevas tendencias en los estudios sobre verticalización urbana en los países anglófonos .....	50
<b>Tabla 3.</b> Algunos estudios sobre verticalización urbana en América Latina.....	51
<b>Tabla 4.</b> Modelos económicos y urbanos de México hasta 1982.....	73
<b>Tabla 5.</b> Primeros proyectos de vivienda social en altura .....	83
<b>Tabla 6.</b> Población en el Distrito Federal y aglomeración en la Ciudad Central.....	86
<b>Tabla 7.</b> Continuación de proyectos multifamiliares en la ciudad.....	87
<b>Tabla 8.</b> Segundo auge de los desarrollos habitacionales .....	89
<b>Tabla 9.</b> Construcción de vivienda - sector público .....	90
<b>Tabla 10.</b> PEA por sector de actividad económica en el Distrito Federal, 1930-2010.....	117
<b>Tabla 11.</b> Concentración de la IED en millones de dólares y porcentajes 1994-2010.....	119
<b>Tabla 12.</b> Distribución del PIB en el DF por sectores de actividad económica en porcentaje con respecto a la producción nacional en 2005-2014** .....	120
<b>Tabla 13.</b> Servicios al productor y su valor agregado con respecto al porcentaje de la producción nacional en 2003 y 2014** .....	122
<b>Tabla 14.</b> Localización de los principales corporativos y casas matrices en Ciudad de México, 1993, 2006, 2015.....	123
<b>Tabla 15.</b> Principales instrumentos de normatividad urbana en el DF (Cd. de México).....	128
<b>Tabla 16.</b> ZMCM: población ocupada por sectores 1980-2014.....	140
<b>Tabla 17.</b> México y ZMCM: PIB, índice de concentración del sector financiero, 1960-2001 (millones de pesos de 1993).....	143
<b>Tabla 18.</b> Tasas de crecimiento poblacional intercensal en el DF y la Ciudad Central.....	177
<b>Tabla 19.</b> Usos de suelo por delegación según PGDUDF 1987-1988 .....	184
<b>Tabla 20.</b> Actividades terciarias en la Ciudad Central, 1960-2008 .....	187
<b>Tabla 21.</b> Principales giros y funciones en edificios en Polanco-Nuevo Polanco, 2017.....	193
<b>Tabla 22.</b> Dinamismo del sector inmobiliario en altura en Nuevo Polanco, 2003-2018 .....	199
<b>Tabla 23.</b> Manifestaciones de construcción en colonias próximas a Nuevo Polanco.....	201
<b>Tabla 24.</b> Precios aproximados en departamentos y oficinas en Nuevo Polanco y alrededores .....	202
<b>Tabla 25.</b> Actualización de la bolsa de vivienda en el SAC-Granadas noviembre 2018.....	219

# INTRODUCCIÓN



*“Vamos, edifiquémonos una ciudad y una torre, cuya cúspide llegue al cielo; y hagámonos un nombre, por si fuéremos esparcidos sobre la faz de toda la tierra”.*

Libro del Génesis.

## **1. Introducción**

Los años ochenta del siglo pasado marcan el tránsito de una sociedad post-industrial a una de corte neoliberal. La dinámica metropolitana de las grandes ciudades en los países en desarrollo, como la Ciudad de México, realiza ajustes entre la relación Estado, sociedad y territorio. De este modo, la Ciudad de México requiere expandirse físicamente para abrir nuevos mercados inmobiliarios, nuevos espacios de centralidad para cubrir necesidades renovadas de negocios productivos, servicios avanzados, corporativos y habitacionales.

En los últimos cincuenta años, el proceso de verticalización urbana en la Ciudad de México se ha distinguido por presentar dos grandes fases de desarrollo. La primera se ubica en la década de los años cincuenta durante la fase de la industrialización sustitutiva de importaciones; las edificaciones, de alturas medias, eran promovidas por la política pública urbana del Estado que impulsó usos habitacionales (clases trabajadoras) y oficinas públicas y privadas. Algunas de estas zonas fueron las predecesoras de las actuales zonas de verticalización.

La segunda fase se presenta a partir de la década de los años ochenta, con el ascenso del neoliberalismo de corte tecnocrático; se acelera de manera notable la verticalización por lo que la ciudad experimenta transformaciones socioeconómicas y territoriales muy importantes que impactan de manera significativa su entramado urbano. Esta fase de la verticalización urbana se caracteriza por especializarse principalmente en corporativos y residenciales exclusivos porque está relacionada a los nuevos factores que dominan el funcionamiento de la economía urbana en la gran metrópoli y que desarrollan los nuevos espacios de la globalización, a decir, aumento de los flujos de inversión extranjera, zonas privilegiadas por el creciente auge del sector financiero, la modernización de las instituciones bancarias y la ubicación de casas matrices nacionales y transnacionales en zonas centrales de la metrópoli.

En los últimos treinta años, la apertura económica del proceso de acumulación del capital financiero ha repercutido de forma notable en la construcción del espacio urbano edificado. Las operaciones inmobiliarias dibujan un mapa dinámico de proporciones y magnitudes cada vez más significativas dado su poder para concentrar y poner a disposición del mercado de oficinas, de vivienda residencial, de desarrollos mixtos, de infraestructura y equipamiento que se requiera, importantes recursos económicos.

Nuevas formas y patrones de desarrollo urbano se trazan a través de un *boom* inmobiliario multilocalizado que da apertura a nuevos megaproyectos públicos y privados ahí donde el capital financiero se ha ido apropiando del espacio urbano para digerirlo en el potente negocio que es la producción de la ciudad (Herce, 2013: 334). La creciente financiarización del sector inmobiliario ha tenido manifestaciones múltiples cuyos efectos se materializan en el tejido urbano. Procesos de redensificación o de aprovechamiento de predios vacantes y su posterior reconversión dan paso a una serie de productos inmobiliarios de alta rentabilidad que produce edificios corporativos de oficinas, centros comerciales, complejos de hoteles de lujo, así como conjuntos residenciales en altura destinados a grupos sociales medios y altos.

En paralelo, la producción de estos proyectos se realiza de forma cada vez más dependiente de decisiones de estrategias de localización a escalas nacional y transnacional, extensiones geográficas que buscan encontrar nichos de mercado inmobiliario óptimos en áreas de reconversión, reciclaje y regeneración al interior de la ciudad central, en su periferia inmediata y alejada o incluso de carácter metropolitano. Los capitales móviles se invierten en las megaciudades y metrópolis globales que ofrecen las mejores condiciones de inversión, donde los gobiernos locales procuran garantizar nuevas formas de promoción local a través del *marketing* territorial, una gama amplia de ajustes institucionales o desregulaciones con el afán de, primero, garantizar nuevas inversiones, para segundo, generar mayor demanda de bienes inmobiliarios y empleos suficientes para los habitantes de estos nichos.

En los últimos años, una de las tendencias que define la producción material de la ciudad es su esquema selectivo de incorporación y exclusión de áreas. La selectividad del capital transnacional en sus estrategias de localización espacial contribuye a la

declinación de unas y el ascenso de otras, lo que de cierto modo marca pauta para establecer un territorio estructurado vertical y tridimensionalmente junto a la densificación de todo tipo de flujos tangibles o intangibles en forma de red global y por medio de nodos y corredores urbanos que han contribuido a la formación de subcentros que trazan una compleja estructura policéntrica al interior y exterior de la ciudad central.

El interés de esta estructuración vertical de la ciudad hace referencia al proceso de transformación urbana que conviene matizar con el apoyo del concepto de *verticalización*. Desde una perspectiva geográfica urbana, el concepto de verticalización remite a la comprensión de las formas de producción y expansión de las ciudades que involucra un enfoque inter y transdisciplinario. No obstante, como lo propone Souza (1994), no se debe pasar por alto un componente esencial en su estudio: la dimensión espacio-temporal. Comprender las transformaciones urbanas requiere, a su vez, observación, estudio y explicación de la metamorfosis edilicia porque varios aspectos geográficos se conjugan en su comprensión, a saber la transformación del paisaje, materialidad en la ciudad, crecimiento y difusión urbana, densificación, interferencia del espacio privado en el espacio público, fragmentación y segregación socioespacial, entre los más destacados.

Dentro de este modelo de ciudad compacta densa, con rasgos de centralidad, predomina la idea de producción y reproducción del espacio edificado por parte de grupos desarrollistas –promotores inmobiliarios, desarrolladores, agentes del mercado inmobiliario– que aplican un modelo racional bajo criterios de rentabilidad y eficiencia económica que el mercado promueve en la ciudad. La vinculación cada vez más estrecha entre los grupos empresariales, un Estado que desatiende la planeación urbana y el contexto político dominante permiten mayor fluidez de capital, mayores grados de libertad de acción a través de concesiones en el ordenamiento territorial, lo que se traduce en apostar por lo privado como interés general en detrimento del sentido colectivo y social, lo que resulta entre ambos un espacio social cada vez más segmentado, segregado y estratificado.

En los últimos catorce años, el área denominada por las desarrolladoras inmobiliarias como Nuevo Polanco, que lo constituyen principalmente las colonias Granada y

Ampliación Granada (las Granadas), pertenecientes a la Alcaldía Miguel Hidalgo, ha presentado una reconfiguración en su estructura productiva, arquitectónica y urbana. Como antigua área industrial en los años cuarenta, al poniente de la ciudad central, destinada a enormes fábricas, bodegas y galerones, su declive y posterior reconversión ha fomentado progresivamente desde el 2006 la construcción de megaproyectos destinados a nuevas funciones urbanas. Elevadas torres corporativas, comerciales y residenciales exclusivas son expresiones que predominan en el paisaje citadino de este espacio globalizado y centralizado producto de la inversión e intereses capitalistas nacional y extranjero, por un lado, y de las políticas públicas a nivel local por otro lado.

Más allá del interés por el desarrollo de megaproyectos inmobiliarios verticales a través de la acción de los desarrolladores inmobiliarios, empresas constructoras y la articulación promovida por estos del capital inmobiliario financiero dentro de las áreas centrales de la ciudad, la investigación busca comprender las transformaciones urbanas y los efectos sociales que resultan a partir de la incorporación del edificio en altura en un barrio céntrico en lo que se conoce hoy como Nuevo Polanco bajo el concepto de verticalización. Se buscan respuestas ante la desigual dotación y concentración de infraestructura y servicios urbanos, así como marcadas desigualdades sociales entre los habitantes originarios y los nuevos residentes.

## **Objetivos e Hipótesis**

### *Objetivo General:*

- Explicar las estrategias y dinámicas de producción de edificios en altura enmarcados dentro del proceso histórico de verticalización en la Ciudad de México.

### *Objetivos Particulares:*

- Identificar la génesis y localización de la verticalización en la fase económica de Sustitución de Importaciones que acrecentó la demanda comercial, industrial y

- habitacional, dando origen a los desarrollos multifamiliares en altura y a los primeros rascacielos en la ciudad.
- Identificar los arreglos institucionales y normativos que favorecen la verticalización en la Ciudad de México en la fase económica de planeación urbana neoliberal que transita hacia la conformación de corredores terciarios en altura como nuevas centralidades.
  - Caracterizar el proceso de reestructuración urbana de Nuevo Polanco (las Granadas) como caso de estudio desde su conformación como zona industrial, hasta su reciente reconversión en pro de desarrollos urbanos en altura para consolidarse como nueva centralidad bajo un modelo compacto de densificación.
  - Reconocer los roles institucionales y normativos que acompañan a la verticalización en Nuevo Polanco, lo que incluye entender la procedencia del capital público y/o privado y los instrumentos financieros que impulsan la actividad inmobiliaria de oficinas corporativas, vivienda residencial y comercial, así como identificar los actores que participan en la cadena de los negocios de bienes raíces.
  - Revelar las transformaciones urbanas y los efectos sociales que provoca la incorporación de proyectos inmobiliarios en altura en Nuevo Polanco (las Granadas) desde la perspectiva de los actores involucrados y específicamente para los habitantes menos favorecidos.

*Hipótesis:*

Sin una certeza suficiente para conformar una teoría robusta sobre la estructura urbana interna de la Ciudad de México para demostrar si ha transitado de un modelo monocéntrico a uno policéntrico, se parte de la idea de que desde hace algunos años se han buscado afanosamente distintos mecanismos para promocionar la ciudad compacta vertical, sobre todo a través de la densificación de corredores urbanos con la intención de pasar hacia un modelo urbano más óptimo e integral desde el punto de vista ambiental, económico y social que contribuya a frenar el crecimiento expansivo de la ciudad. Ante este desafío, surge la necesidad de promover un modelo de ciudad más compacta que haga uso eficiente del territorio.

Sin embargo, la incorporación del edificio en altura en ciertas zonas centrales de alto valor de suelo al interior de la Ciudad de México, bajo la selectividad del capital nacional y transnacional, puede conducir a la especulación del suelo, a su alto costo, y a estrategias de localización espacial que contribuya a la declinación de unas zonas y al ascenso de otras, debido a que existe una diversa gama de demandantes, por lo que el mercado inmobiliario optará por segmentarse transfiriendo modelos replicables de edificios de oficinas, comerciales o residenciales distribuidos por toda la ciudad. Se desea conocer hasta dónde la verticalización tiene presencia en la ciudad e indagar en aquellos impactos que se derivan de ella en la estructura urbana.

Frente a esta realidad, se examina si la implementación de políticas públicas urbanas dentro del área conocida como Nuevo Polanco (las Granadas), como caso de estudio, busca representar la globalización en la Ciudad de México a través de fuerzas conductoras de centralidad, competencia, complementariedad y especialización para el desarrollo de este tipo de modelos urbanos compactos verticales de considerable densificación dentro de la economía mundial.

En este sentido, se plantea como hipótesis la comprobación de si existe segregación, exclusión, desigualdad social y/o expulsión de residentes originarios dentro de Nuevo Polanco (las Granadas) a partir de la puesta en marcha en el 2006 de un megaproyecto de reconversión urbana en altura –residencial, de oficinas y comercios–, que de comprobarse contribuiría a respaldar la recomposición de su estructura socioespacial, con alcance significativo en la Ciudad de México al sustentar el proceso continuo de periferización de residentes de bajos ingresos provenientes de las zonas de renovación que se ven imposibilitados en cubrir altas rentas o por el reemplazo de sus viviendas que no les permite sostener la misma localización.

### **Estructura del trabajo de investigación**

El trabajo está estructurado en cinco capítulos y un capítulo de conclusiones y recomendaciones que pretenden contribuir al conocimiento que emana de la relación entre capital inmobiliario en altura y producción del espacio social.

El *primer capítulo* expone diferentes posturas teóricas y conceptuales sobre verticalización desde diferentes contextos geográficos. En un inicio detalla el proceso de edificación en altura en el mundo a partir del último cuarto del siglo XIX –proceso que inicia en las ciudades estadounidenses de Chicago y Nueva York, y que fungieron como modelos constructivos–, hasta hoy día. Continúa el escrito con el desarrollo de conceptos teóricos clave que permean el proceso de construcción en altura, a saber, centralidad y verticalización, procurando mantener una perspectiva geográfica e integral. En general, el objetivo que persigue el capítulo es entender el origen de la metamorfosis de la ciudad latinoamericana hacia modelos compactos contemporáneos tridimensionales y verticales a fin de encontrar similitudes y diferencias entre estos.

A partir de la revisión teórica y conceptual sobre el proceso de edificación en altura, se puede establecer un marco de referencia que dé apertura a la siguiente sección. El *segundo capítulo* comienza con la revisión de los modelos urbanos para las ciudades latinoamericanas que tratan de representar principios de estructuración urbana y funcional. Una vez identificada la configuración morfológica y funcional que presenta la Ciudad de México, desde una escala general, se recurre al análisis demográfico, de tenencia de la tierra, renta del suelo, la política pública y el capital inmobiliario de la etapa de desarrollo económico de fuerte industrialización (1934-1982), con el objeto de contextualizar el origen de las primeras propuestas urbanas en altura (multifamiliares) y la incipiente verticalización de la ciudad sobre algunos corredores urbanos con características de centralidad como Ave. Juárez, Reforma e Insurgentes.

Posteriormente, dentro de un marco de acumulación de capital neoliberal (a partir de 1982), el *tercer capítulo* da seguimiento a los cambios significativos de las actividades sectoriales al interior de la estructura productiva y morfológica de la Ciudad de México que confirma un proceso de terciarización y la integración de la ciudad al concierto de ciudades globales. El objetivo del capítulo es explicar la configuración socio-territorial de la Ciudad de México al transitar hacia formas multi-nucleares de organización, estructuración y funciones de centralidad para conformar nuevos nodos y corredores en altura como nuevos subcentros corporativos de corte nacional e internacional.

Por su parte, desde una escala particular, el *cuarto capítulo* caracteriza como caso de estudio el proceso histórico de la antigua zona industrial de Irrigación, hoy Nuevo Polanco (las Granadas), hacia su posterior reconversión (de complejo industrial a nuevos corporativos y residenciales en altura). El capital inmobiliario financiero nacional y transnacional, favorecido por el gobierno local a través de programas generales y parciales de desarrollo urbano, han contribuido a la transformación y revitalización de espacios subutilizados y deteriorados con la finalidad de revalorizar el uso del suelo y acumular capital.

Nuevo Polanco es sede de empresas y corporaciones globales que se hacen acompañar de enormes torres de usos residenciales de altos ingresos y lujosos complejos hoteleros. Esta situación ha contribuido a su transformación socioeconómica al aumentar la actividad comercial, el quantum demográfico por la llegada de nuevos residentes y la concentración del empleo en los últimos años (empleados terciarios de más alto poder adquisitivo), razón por la que se analizan datos económicos y de población disponibles del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) para varios períodos censales.

En la antesala de la última etapa de la investigación, dentro del *quinto capítulo* se estudian las particularidades del Sistema de Actuación por Cooperación Granadas (SACG), plan de desarrollo urbano a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi) en 2015 que abarca total o parcialmente doce colonias del área original de Nuevo Polanco de 2006. La idea es reflexionar sobre los efectos urbanos y sociales por la puesta en marcha de este instrumento normativo verticalizador que trata de contrarrestar la exclusión de los sectores menos favorecidos, y minimizar los efectos de la fragmentación socioterritorial en los barrios y colonias de las Granadas.

El capítulo recaba opiniones de actores clave como habitantes originarios, autoridades de la Seduvi, de la Alcaldía Miguel Hidalgo y asociaciones vecinales quienes son los más indicados para opinar sobre la viabilidad del sistema de actuación como instrumento que permite la integración urbana y la búsqueda de una mejor calidad de vida para sus habitantes.



Finalmente, las *Conclusiones y Recomendaciones* constituyen las características teóricas que definen el proceso histórico de verticalización de la Ciudad de México, y las transformaciones paisajísticas, económicas, urbanas y sociales que se han producido en los últimos catorce años dentro del megaproyecto inmobiliario en altura de Nuevo Polanco (las Granadas), como espacio de centralidad urbana que vislumbra nuevos retos, nuevos trazos y nuevas geografías de la desigualdad y la exclusión dentro de las transformaciones urbanas cotidianas en el contexto de la metrópoli tridimensional de corte neoliberal.

### **Consideraciones metodológicas**

La metodología implementada, como aspecto concreto en el diseño de esta investigación, contó con las siguientes fases:

#### *I. Revisión bibliográfica*

Esta fase estuvo enfocada en un tratamiento de tipo cualitativo con base en búsqueda bibliográfica de fuentes primarias y secundarias que implicaron recabar literatura sobre los conceptos de centralidad y verticalización que justificaron el modelo de ciudad latinoamericana que busca nuevos nichos de mercado dentro de la metrópoli neoliberal, así como de literatura relacionada con el tema y documentos en línea. De igual manera, se realizó una revisión bibliográfica exhaustiva sobre investigaciones geográficas que han contribuido, con argumentos teóricos, al análisis de procesos de edificación en altura a nivel mundial, así como dentro del ámbito latinoamericano. A partir de esta exploración se pudieron conformar principalmente los capítulos primero y segundo.

#### *II. Consulta e identificación de información para la construcción de bases de datos y diagnósticos*

Esta fase incluyó la consulta de mapas y cartas antiguas de la Ciudad de México a diferentes escalas cartográficas disponibles y facilitadas por la Mapoteca Orozco y Berra. Se realizó una búsqueda de información hemerográfica en revistas especializadas sobre mercado inmobiliario que resaltara construcciones en altura y

notas periodísticas puntuales –CNN-Expansion ([expansion.mx](http://expansion.mx)), Real Estate Market ([www.realestatemarket.com.mx](http://www.realestatemarket.com.mx)), CBRE México ([www.cbre.com.mx](http://www.cbre.com.mx)), Avison Young Mexico City ([www.avisonyoung.mx/web/mexico-city](http://www.avisonyoung.mx/web/mexico-city))– y respecto a la dinámica del comportamiento inmobiliario del sector vivienda se consultó la página electrónica metros cúbicos, sitio web especializado en oferta de vivienda (<https://www.metroscubicos.com/>). Asimismo, se examinaron los marcos normativos y decretos de los programas de desarrollo urbano de la Ciudad de México y de la Alcaldía Miguel Hidalgo (escala general y particular) aplicables en el área bajo análisis (Nuevo Polanco) para vislumbrar sus prioridades y desarrollar sus diagnósticos. La información disponible de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda SEDUVI constituyó un insumo valioso para conformar, sobre todo, los capítulos cuarto y quinto (<https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/>).

### *III. Elaboración, análisis de bases de datos y productos cartográficos*

Esta etapa abarcó la elaboración de gráficas, mapas y material cartográfico con la información recabada en la fase II. Los datos que se utilizaron para construir las bases de datos sobre los principales proyectos históricos en altura en la Ciudad de México fueron: fecha de realización, número de niveles, altura en metros, giros económicos, comerciales, usos de suelo y dirección; la información procede principalmente de las páginas web *emporis.com* y *edemx.com*, y se complementó con verificaciones en campo.

Tarea obligada era que cada uno de estos proyectos inmobiliarios (más de mil doscientos puntos) contara con la ubicación geográfica (georreferenciación) correspondiente como atributo con el fin de evaluar su localización e identificar a qué submercado correspondía; la plataforma Google Earth fue una herramienta tecnológica de gran utilidad para lograr este cometido. La elaboración de cuadros y gráficas para explicitar el comportamiento de subsectores terciarios de la economía, las Unidades Económicas (UE) y de la composición de la estructura sociodemográfica fue con base en información de índole demográfica y económica derivada del Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI ([inegi.org.mx](http://inegi.org.mx)) y el directorio de establecimientos DENUE

<https://inegi.org.mx/app/mapa/denue/>), institución encargada de la elaboración de los censos nacionales (1990; 2000 y 2010). Los software implementados para la sistematización (manipulación, gestión y tabulación) de todos los datos recabados, conformados en bases de datos y las bases cartográficas para su posterior representación en mapas (proporcionadas por el Inegi), fueron las plataformas SIG de ArcGIS 10.4 de ESRI y Quantum GIS 2.8. Los mapas resultantes se detallan principalmente en los capítulos tercero, cuarto y quinto.

#### IV. Trabajo de campo

En mayo de 2016 se llevó a cabo un primer acercamiento al área de estudio (colonias Granada y Ampliación Granada); una segunda visita se realizó en el mes de junio de 2017. A través de *observación flotante* –método que consiste según Delgado (1999: 50) en captar información con una postura vacilante y disponible, sin fijar la atención en un objeto preciso, sino dejándola “flotar” para que las informaciones penetren sin filtro, sin aprioris, hasta que hagan su aparición puntos de referencia– se logró recabar información y fotografías de la dinámica inmobiliaria.

Para marzo de 2018 se fueron realizando las primeras pláticas con informantes clave, por lo que la estrategia de la técnica de la *bola de nieve*, de corte cualitativa, fue una herramienta útil para identificar potenciales personas a entrevistar. Mediante esta técnica se consiguió otros contactos, y así sucesivamente hasta completar la cantidad de informantes requerida. Las entrevistas cualitativas son absolutamente esenciales desde el punto de vista del realismo crítico, objetivo que persigue esta investigación, debido en parte porque es necesario reconocer que las estructuras subordinadas de los fenómenos bajo estudio son complejas y pueden ser diferentes de los hechos observados y de los discursos de los cuales emergen (Pedone, 2000).

Una vez que la investigación tomaba cauce, se presentó la oportunidad de exponer los avances en las instalaciones de la Seduvi, en su sede de Ave. Insurgentes 235, col. Roma Norte, en febrero de 2019. Cabe destacar que el tema de los proyectos inmobiliarios y sus sistemas de actuación son delicados; por tal motivo ante la solicitud

de una entrevista con el Coordinador General de Desarrollo Urbano, Dr. Eduardo Juárez Aguirre, desafortunadamente no fue posible que se concretara.

Asimismo, el trabajo de campo implicó estar presente en mesas de trabajo (ver Anexo I, Tabla 2) entre vecinos, autoridades locales y representantes legales de las constructoras, como la que se celebró el 26 de febrero 2019 dentro de la Alcaldía Miguel Hidalgo, que evidenciaron las problemáticas urbanas y sociales con implicaciones directas del fenómeno de la edificación en altura en las colonias Granada y Ampliación Granada. A través de la técnica de *observación participante* –consiste, según Taylor y Bogdan (1984), en la interacción social entre el investigador y los informantes en el escenario social o ambiental de éstos; se recogen datos de modo sistemático y no intrusivo– y entrevistas individuales semiestructuradas<sup>1</sup> a actores clave que conocieran la dinámica inmobiliaria y las problemáticas de las colonias Granada y Ampliación Granada, tales como representantes vecinales –José Reyes y Uziel de Asociación Vecinal Por un Futuro Mejor A.C., Francisco Servín, coordinador del comité ciudadano de la colonia Ampliación Granada–, autoridades de la Seduvi, algunos desarrolladores inmobiliarios y los vecinos, se buscó entender el complejo contexto en el que se desenvuelve el megaproyecto inmobiliario en altura de Nuevo Polanco (las Granadas). La información puntual derivada del trabajo de campo es parte integral del capítulo quinto.

## V. Entrevistas a expertos

Dada la necesidad de la aplicación de entrevistas como fuente de información primaria, se realizaron un total de 18 entrevistas individuales a personas que conocieran o vivieran los problemas de la zona para ahondar y complementar información en aspectos referidos a la ubicación de los edificios y los efectos urbanos y sociales que se derivan en el área como caso bajo estudio. La investigación no pretende generalizar los resultados del estudio a una población más amplia; lo que se busca es entender el

---

<sup>1</sup> Conllevan un grado de flexibilidad en las preguntas planteadas, por lo que es posible ajustarse a los entrevistados con posibilidades de motivar al interlocutor para aclarar términos confusos y generar mayor profundidad en el análisis.

fenómeno de estudio y responder a las preguntas de investigación, sin que ello implique pérdida de rigurosidad científica por no ser una muestra estratificada.

Debido a la dificultad de aplicar entrevistas directamente a los responsables de obra, de las constructoras encargadas de la producción de proyectos en altura y de autoridades de la Administración Pública, se realizó una revisión de la información secundaria contenida en revistas y notas periodísticas especializadas que destacaran entrevistas a personajes clave. En este sentido, se optó por el empleo de fragmentos de entrevistas a personas vinculadas con el gremio inmobiliario, la construcción de los principales megaproyectos en Nuevo Polanco (las Granadas) y de las dependencias del gobierno.

Para las entrevistas individuales se utilizó un formato que contiene preguntas semiestructuradas que pueden consultarse en el Anexo I de este trabajo. Se seleccionó a residentes antiguos de entre 15 y más de 40 años viviendo en la zona de las Granadas. Cabe mencionar que se solicitaron entrevistas con previa identificación de estudiante de posgrado en Geografía por la UNAM a encargados de áreas o departamentos de dependencias de gobierno en cuestiones de desarrollo urbano, por lo que el interés versaba en recabar información para esta investigación sobre mercado inmobiliario y autorización de licencias de construcción; desafortunadamente no se concretaron las solicitudes a entrevista por ser un tema delicado, por no contar con tiempo disponible o por no ser de su interés. Tales fueron los casos de la Jefa delegacional en Miguel Hidalgo Xóchitl Gálvez Ruíz, del encargado de la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo Gustavo García Arias y del Coordinador General de Desarrollo Urbano de la SEDUVI, Dr. Eduardo Juárez Aguirre.

Por otra parte, se entrevistaron al ingeniero de obras Juan y al representante legal licenciado Raúl, ambos empleados de la empresa *Compass Group*, quienes proporcionaron información respecto a las obras de mitigación que deben cumplirse por efecto de las construcciones de los edificios residenciales de la zona de las Granadas.

De igual forma, se realizaron entrevistas a vecinos, a presidentes e integrantes de asociaciones vecinales –Asociación Vecinal Por un Futuro Mejor A.C. y el Comité Ciudadano de la Colonia Ampliación Granada– quienes han estado pendientes y dando seguimiento a las transformaciones de la zona desde que aparecieron los primeros

edificios (16 entrevistas; ver Anexo I, Tabla 1). Todas las entrevistas realizadas, tanto a los representantes de la empresa constructora, como a los vecinos e integrantes de asociaciones vecinales tuvieron una duración entre los 20 y 40 minutos, salvo en el caso de la entrevista con el coordinador del comité ciudadano de la colonia Ampliación Granada que tuvo una duración de una hora y 20 minutos. Para evitar ruidos indeseados las entrevistas se realizaron en una cafetería sobre la calle Neuchâtel, en los domicilios de los vecinos o en casos extraordinarios en las cercanías de las canchas de futbol sobre el Parque Lineal Ferrocarril de Cuernavaca.

Una vez recabada la información de las entrevistas, la siguiente etapa consistió en transcribir textualmente los contenidos y posteriormente hacer uso de la información de interés que conformó el capítulo quinto de la investigación.

# **CAPÍTULO I**

## **CONSIDERACIONES TEÓRICAS Y CONCEPTUALES SOBRE EDIFICACIÓN EN ALTURA O VERTICALIZACIÓN**

*El rascacielos no sólo es el edificio del siglo XX, también es la única obra de arquitectura que puede ser estudiada como encarnación y expresión; que para bien o para mal, es medida, parámetro o apoteosis de nuestra cultura consumista y corporativa. Ningún otro tipo de edificio incorpora tantas fuerzas del mundo moderno, o ha sido tan expresivo de cambiar sistemas de creencias y tan sensible a cambiar gustos y prácticas. Se idealiza el poder y la condición urbana. El edificio en altura sondea nuestra psique colectiva, ya que explora el cielo (Huxtable, 1984: 11).*

## **1. Presentación**

El capítulo trata el tema de la edificación en altura o verticalización. Las consideraciones teóricas tienen como fin abordar implicaciones temáticas de la edificación en altura que pueden ayudar a comprender el origen de la metamorfosis del paisaje de la ciudad en su contexto urbano contemporáneo, así como principios generales que explican el significado de esta tipología de edificación. Las actuales características del mercado inmobiliario de los edificios en altura en diversas ciudades en el mundo comparten situaciones similares en tanto organización, formas y funciones.

El presente capítulo está estructurado en tres grandes secciones: *proceso de edificación en el mundo, revisión bibliográfica, y desarrollo de conceptos teóricos clave* que acompañan el proceso de verticalización, entre los que destacan *edificación en altura y centralidad*, desde una perspectiva geográfica integral.

Si bien, el edificio como prototipo de negocio es el modelo de gestión sobre el que hoy se construyen las ciudades, fundamental es comprender las lógicas económicas, tecnológicas (construcción de estas estructuras), morfológicas y funcionales bajo las cuales se sustentan en ciertas zonas de la ciudad. Una vez logrado este cometido se entenderá que la incorporación del edificio en altura está asociado a la masificación de corredores terciarios, zonas comerciales, residenciales y desarrollos mixtos en pro de la consolidación de antiguas o nuevas centralidades que buscan en los negocios inmobiliarios maximizar sus rentas.



## 1.1. Edificación en altura. Origen y principios

### ¿Qué es un edificio de gran altura o rascacielos?

Antes de dar paso al **origen** y **principios** de la edificación en altura es importante definir qué se entiende por *edificio* y presentar a grandes rasgos la utilización de estas estructuras.

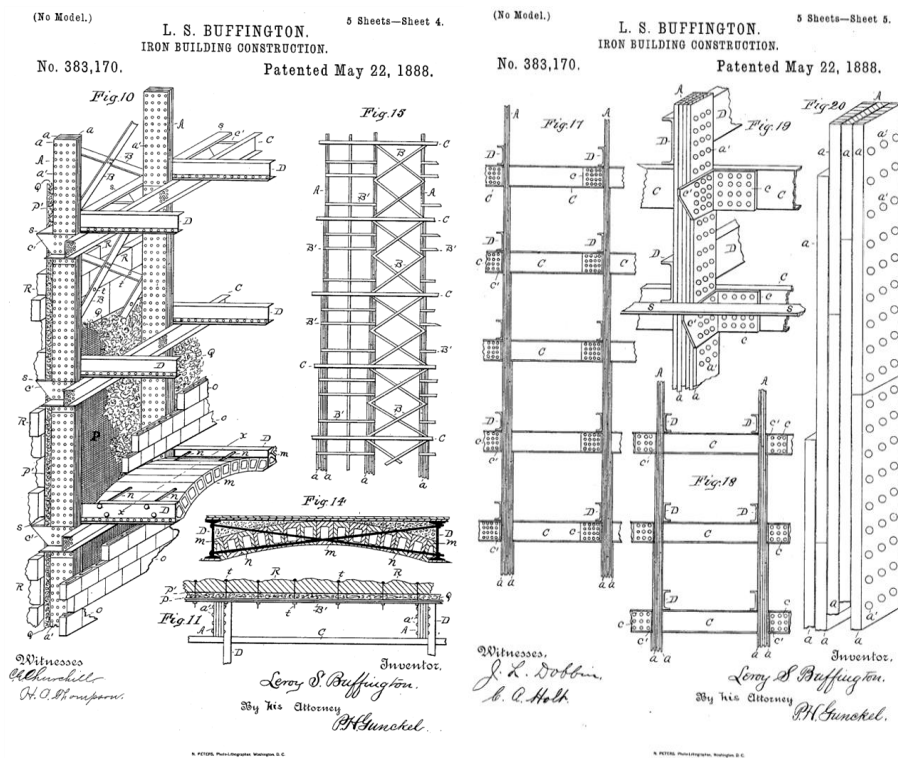
Un **edificio** es cualquier construcción realizada por el ser humano, destinada a la realización de diferentes actividades humanas tales como habitar, trabajar, estudiar, comerciar, etc. Está constituido por una estructura cerrada que tiene paredes, pisos, techos, y por lo general ventanas. El edificio alto (*tall building*) es una estructura de varios pisos en el que la mayoría de los ocupantes depende de escaleras y elevadores para llegar a sus destinos. Los edificios altos más destacados son llamados *edificios de gran altura o rascacielos* (*high-rise buildings o skyscrapers*) en la mayoría de los países y *torres* (*tower blocks*) en el Reino Unido y algunos países europeos. En América Latina se conocen como torres, torres de departamentos, multifamiliares o rascacielitos (Valenzuela, 2003; Aguilar, 2004; Machado y Miranda, 2004; López *et al.*, 2012). Destacan entre otros las torres de departamentos, hoteles y los edificios de oficinas que representan a grandes corporativos.

El término **rascacielos** se puede definir de diversas maneras (Webster, 1959; Gottmann, 1966; Haag, 1987; Weiss, 1992; Barr, 2010). En un inicio se consideraban alrededor de cinco o siete plantas para definirlos. Aparece también la definición en términos de altura lineal (pies o metros) más que por la cantidad de sus niveles (Hall, 2005: 2), o del máximo alcance de los equipos de extinción de incendios disponibles, a saber, números absolutos establecidos que rondan los 23 metros y 30 metros (Craighead, 2009).

Tanto en Inglaterra como en los Estados Unidos, el término tuvo un uso común durante el último cuarto del siglo XVIII y todo el siglo XIX (Carreiro y De Holanda, 2005: 1). En los años 1880, en la obra titulada *Concise History*, de Buffington –obra enmarcada en la historia de la arquitectura–, el edificio de gran altura o rascacielos se definía como

composición de un esqueleto arriostrado<sup>2</sup> en acero, con mampostería, apoyado sobre estantes fijados a su esqueleto (Upjonh, 1935: 50). Es de resaltarse que a partir de la construcción de la estructura de tipo esqueleto, como uno de los elementos fundamentales del rascacielos, fue posible su avance (figura 1). A este respecto es notorio que el término lo asociaban a sus características técnicas específicas tales como ascensores o estructuras de acero. Sin embargo, estas características técnicas no eran visibles para el observador, por lo que le bastaba su altura para inspirarse, para crearse nuevos términos para estos edificios (Peet, 2011).

**Figura 1.** Estructura de tipo esqueleto de Leroy S. Buffington



**Fuente:** Institute of International Environment y Google

Antes de finalizar el siglo XIX, el diccionario *Oxford* lo definía como "un edificio alto de muchos pisos, sobre todo uno con características similares a los de las ciudades estadounidenses, tal y como ahora se están construyendo en Chicago" (Weisman, 1953: 14). Avanzado el tiempo, en pleno siglo XX, la publicación del *Diccionario Ilustrado Oxford*, publicado en 1962, se refería al rascacielos como aquél edificio de varios pisos,

<sup>2</sup> *Arriostrar* significa en la literatura arquitectónica, colocar piezas de forma oblicua para dar estabilidad y que no se deforme un armazón ([www.parro.com.ar](http://www.parro.com.ar)).

siendo una definición muy concisa. La materialización de los mismos avanzaba a pasos agigantados hasta el punto en el que se había convertido en un tópico importante para la geografía de las ciudades de las siguientes décadas (Gottmann, 1966: 190).

Actualmente estas afirmaciones son complemento de un proceso histórico más amplio, el cual define al edificio en altura tal y como se conoce hoy en día (Carreiro y De Holanda, 2005: 1). Con el paso a la posmodernidad, a la globalización y al desarrollo económico internacional, las ciudades del mundo buscan construir rascacielos como una manera de anunciar su poderío económico, visibilizando a sus ciudades en el mapa global (Gluckman, 2003). Como tal, los rascacielos no sólo “proporcionan beneficios económicos”, simbolismo y poder, sino también estatus social. Por esta razón, la altura tiene un componente estratégico (Barr, 2012).

Es así que el *rascacielos*, como edificio de varios pisos que se construye para dar cabida a personas y realizar un sinfín de actividades, que cuenta con una altura mínima de 35 metros, es, sin embargo, una definición que sólo es válida a finales del siglo XIX y todo el siglo XX. En pleno siglo XXI, la definición del edificio en altura o rascacielos ha ido modificándose conforme al contexto histórico de cada ciudad y su tecnología, por lo que cada período en el tiempo concibe una altura mínima diferente (Peet, 2011: 20). Hoy por hoy, *The Council on Tall Buildings and Urban Habitat (CTBUH)*<sup>3</sup> define a los edificios altos y súper altos –estos últimos alcanzan alturas más allá de los 300 metros (Alaghmandan *et al.*, 2014)– con base en factores como altura, tipos de construcción y tecnologías.

### **1.1.1. El origen y los principios de su dimensión vertical**

Tomando como punto de partida la expresión de una utopía de las sociedades modernas, el **origen** del proceso histórico de la edificación en altura se concibió en los **Estados Unidos de Norteamérica**. Ciudades como Chicago y Nueva York son

---

<sup>3</sup> El Consejo sobre Edificios en Altura y Hábitat Urbano (*CTBUH*) es la principal organización mundial para profesionales enfocados en el diseño, construcción y operación de edificios en altura y ciudades del futuro. Una organización sin fines de lucro, fundada en 1969 y con sede en el Instituto de Tecnología de Chicago, Illinois. El grupo facilita el intercambio de conocimientos disponibles sobre los edificios en altura de todo el mundo a través de eventos, publicaciones, investigación (sostenibilidad y desarrollo), grupos de trabajo, recursos web, y su amplia red de representantes internacionales (<http://www.ctbuh.org/>).

ejemplos categóricos de la actividad constructiva intensiva por la que transitaron en el último cuarto del siglo XIX, las cuales han buscado afanosamente el honor de ser la cuna de los edificios en altura que denominaron *rascacielos*.<sup>4</sup>

Se comenta que el edificio de oficinas *Home Insurance* de *William LeBaron Jenney*, erigido en 1883-1885 en Chicago, fue el primer rascacielos. De igual manera, se sostiene que esta distinción pertenecía al primer edificio comercial *Montauk Building*, levantado en Chicago por *Daniel Hudson Burnham* y *John Wellborn Root* en 1881-1882. Sin embargo, se ha defendido la idea de que el complejo de oficinas *Tower Building*, construido por *Bradford Gilbert* en Nueva York en 1888 y 1889, había sido la primera estructura de su tipo (Weisman, 1953: 13) (figura 2a, 2b y 2c).

**Figura 2a, 2b y 2c.** El Home Insurance Building, el Montauk Block Building y la Tower Building



**Fuentes:** Figura 2a por Corbis; figura 2b por Chicago Historical Societ y figura 2c por citynoise.org

No obstante, ambas ciudades no fueron las únicas que erigían rascacielos en el país. A principios de la década de 1880, la estructura de acero ya era capaz de sostener los territorios recién descubiertos, permitiendo ocupar menos espacio y su relación con el *ascensor de seguridad* marcaría la pauta para que cualquier solar dado pudiera

---

<sup>4</sup> Pérez (2003) maneja el término *rascatierras* por oposición a rascacielos. En la literatura urbana anglosajona, el proceso se conoce como *burrowing*, *nesting* o *underground Building*.

entonces multiplicarse indefinidamente con el fin de fomentar la propagación de superficie útil que llamamos rascacielos (Koolhas, 2004: 82).<sup>5</sup>

El alquiler de oficinas, talleres y almacenes en el distrito céntrico de estas ciudades se vuelve entonces un negocio muy rentable, por lo que era necesario aprovechar al máximo el espacio disponible (García, 2011: 84). En resumen, los **principios** de construcción que permitieron edificar las torres de cristal de las décadas siguientes ya estaban disponibles a finales del siglo XIX (Gottmann, 1966: 192).<sup>6</sup>

Tanto en Nueva York como en Chicago se construían y expandían muchos almacenes de más de cinco pisos. Su principal uso fue mercantil, y no se contemplaban como rascacielos en la década de 1880. El periódico *The Chicago Daily* fue uno de los primeros en escribir en sus columnas acerca de estas grandes edificaciones. A su vez, en febrero de 1883, el *New York Gossip* contenía un artículo sobre bienes raíces neoyorquinos titulado "*The High-building Craze*" (La manía por los rascacielos) que como subtítulo hacía alusión a sus rascacielos destacando la frase: *hay más edificios muy altos en Nueva York que en todo el resto del país en su conjunto* (Peet, 2011: 19-20). En agosto de 1884, *The Real Estate & Building Journal* con sede en Chicago informaba que los verdaderos rascacielos iban surgiendo en la ciudad durante los últimos años, con una rapidez comparable al desarrollo de zetas u hongos.

No obstante, Chicago, que había sido la cuna del rascacielos, con el cambio de siglo cedía el liderazgo a Nueva York. La crisis de 1893 llevaría a la ruina a los promotores inmobiliarios de la ciudad, incapaces de dar salida al *stock* de espacio en edificios comerciales. Como consecuencia de sus presiones, el ayuntamiento establecía restricciones para la altura máxima permitida. Por su parte, Nueva York había crecido a un ritmo acelerado desde el final de la Guerra Civil. Para 1898 se unían bajo un mismo gobierno Manhattan y cuatro municipios colindantes, lo que contribuía a darle carácter

---

<sup>5</sup> Para un edificio de 8 alturas, la planta baja requería de un muro de 44 pulgadas (112 cm) que impedía una buena iluminación y reducción de la superficie aprovechable en la zona más valiosa (García, 2011). Por lo tanto, la sustitución del hierro por el acero en las estructuras contribuyó al alcance de mayores alturas.

<sup>6</sup> El responsable del diseño de estas estructuras, según *E. M. Upjohn*, en un artículo publicado en 1935, "*Buffington & the Skyscraper*", se debió a *Leroy S. Buffington*, otorgándole el título del verdadero inventor del rascacielos (Haag, 1987: 111).

de metrópolis indiscutible de la Costa Este de los Estados Unidos, desplazando tanto a Boston como a Filadelfia (García, 2011: 103).<sup>7</sup>

Así, las grandes edificaciones, que empezaban a distinguirse en el paisaje de estas ciudades, afectaban sobremanera la escala, textura y densidad de las ciudades centrales en comparación a las estaciones de ferrocarril o las escuelas, por lo que no dejaba de ser un tipo de edificación fuera de lo común (Haag, 1987: 110).

Si bien es cierto que el proceso que guio el desarrollo de los grandes edificios en Chicago y Nueva York durante el siglo XIX implicó la participación de diversos actores y agentes sociales entre los que se destacan terratenientes, promotores inmobiliarios, arquitectos, contratistas, proveedores, obreros, y los consumidores de espacio de oficinas, las relaciones sociales entre estos grupos son elementales para comprender las etapas de desarrollo, viabilidad y funcionamiento del proceso.

Por ejemplo, en Chicago estas relaciones específicas se comprenden dentro de un contexto social y de clase particular, de estructuración social de la sociedad de la ciudad. Desde una concepción de relaciones sociales y de propiedad que surgieron de la producción de mercancías en Chicago, llega a vislumbrarse plenamente el carácter de mercancía de los rascacielos y la importancia de la dialéctica entre la producción y el consumo de espacio de oficinas. La recepción social del rascacielos también se hace explícita al examinar tanto el arrendamiento de espacio de oficinas y las actitudes y acciones de los intereses dominantes en Chicago para dar legitimidad, control o subversión al desarrollo de este tipo de edificación (Bonshek, 1990: 132).

Las experiencias que tuvieron algunas ciudades estadounidenses al supeditarse al control de la edificación en altura por medio del *zoning* dieron como resultado el control del desarrollo y la creciente dispersión (Weiss, 1992; Fedele, 2015: 69). Su política tenía el propósito de homogeneizar áreas tanto en uso, altura y ocupación de espacios. Si bien el *zoning* fue planteado como un instrumento técnico y neutro, su estudio en el tiempo ha demostrado el objetivo social y económico que tenía en su aplicación, esto

---

<sup>7</sup> En 1893 Chicago aprobaba una ley que prohibía construir edificios de altura superior a 40 m. Esta ley frenaba el proceso de edificar bloques de oficinas cada vez más altos en la ciudad. Ante esta situación, Nueva York tomaba el relevo. Se proyectaban edificios promovidos por empresarios y comerciantes adinerados para crear una imagen empresarial o identidad corporativa. Nacía entonces el *rascacielos de oficinas* frente al *edificio de oficinas*, y se competía por construir la torre más alta (Pérez, 2009).

es, “una ciudad ordenada en sus formas, homogénea en sus tipologías edilicias y usos, pero fragmentada socialmente” (Mancuso, 1980).<sup>8</sup>

A principios del siglo XX, los edificios más altos alcanzaban alturas de más de 200 metros y 50 niveles. Desde 1913 el edificio *Woolworth* de 57 plantas en Nueva York ostentaba el título del rascacielos más alto del mundo, distinción que sólo duró 17 años. El sector de la construcción para este tipo de edificaciones verticales se vio interrumpido por el conflicto bélico internacional de la Primera Guerra Mundial. Sin embargo, en la década de 1920 se producía un *boom* de edificios más altos del mundo, específicamente en el inicio de la Gran Depresión de 1929.<sup>9</sup> Se anunciaba que tres rascacielos batían récord, cuando el *boom* de la bolsa de valores se hacía acompañar del auge en la construcción residencial y comercial. En 1930 se completaba el *Bank of Manhattan Building* en la *40 Wall Street* con 71 niveles y 206 metros, seguido por la construcción en 1930 del edificio *Chrysler* de 77 pisos (320 m.) y el *Empire State* de 1931 con 102 niveles y una altura de 381 metros, situados en la ciudad de Nueva York (figura 3a, 3b y 3c). En esta etapa hubo un *boom* de capital orientado en la construcción de rascacielos antes de la Gran Depresión (Thornton, 2005: 56).

Después de la Gran Depresión de 1929 –que afectó las finanzas en la construcción y a los especuladores– y la Segunda Guerra Mundial, la construcción de rascacielos reaparecía. A partir de la década de 1940 llega a América la influencia europea y el Estilo Internacional.<sup>10</sup> Al mismo tiempo, estas ciudades verticales venían a representar la arrogancia indiferente de la modernidad, al capitalismo o ambos (Landau y Condit,

---

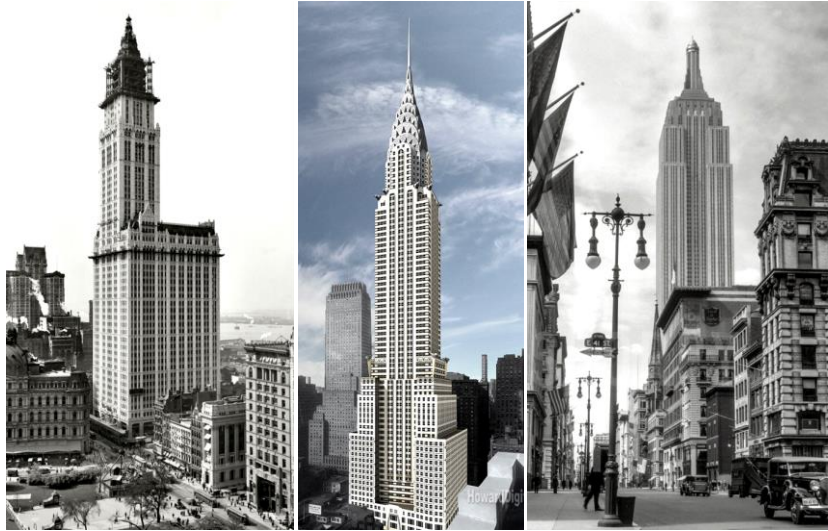
<sup>8</sup> La prohibición de usos en algunos sectores o de determinada edificación en ciertas áreas tenía por objetivo preservar la caracterización social de los habitantes de un área urbana y evitar la mezcla de grupos étnicos diferentes, además de la incidencia que la homogeneidad social tenía en los valores inmobiliarios (Mancuso, 1980).

<sup>9</sup> En la *especulación sobrecaentada* de la década de 1920, como los precios del suelo aumentaban, las torres crecían constantemente en altura, o viceversa, como los rascacielos crecían muy alto, los precios del suelo se elevaban. No obstante, las variables que contribuyeron a explicar los ciclos inmobiliarios fueron aún más complejas que el dilema del huevo o la gallina (Willis, 1995: 88).

<sup>10</sup> El *Estilo Internacional* fue impulsado por un grupo selecto de arquitectos de renombre, entre los que destacan los europeos Walter Gropius, Ludwig Mies van der Rohe, Charles-Edouard Jeanneret (Le Corbusier), J.J.P. Oud, y los estadounidenses Richard Neutra y Philip Johnson. Dicho estilo pugnaba por un estilo sencillo, funcional, racional, sin ornamentaciones ostentosas o eclécticas. Los enormes avances tecnológicos en la construcción permitieron, bajo este estilo, el arquetipo de una arquitectura de *cajas de acero y vidrio*. El *Seagram Building* es un ejemplo contundente de este tipo de tendencias ([www.arqhys.com](http://www.arqhys.com)).

1996, en Parker, 2014: 268). Sus calles eran oscuros y profundos cañones de congestión vehicular y contaminación que ni siquiera permitían observar el despunte del sol entre estas.

**Figura 3a, 3b y 3c.** Edificios Woolworth, Chrysler y Empire State en Nueva York



**Fuentes:** Figura 3a por Shorpy; figura 3b por forumskyscraperpage.com y figura 3c por Shorpy

La década de 1950 testificó la aparición de los rascacielos de cristal *Lake Shore Drive Apartments* en Chicago de 1951 con 83 m. y el *Seagram Building* en Nueva York en 1958 con 157 m. (Pérez, 2009). Continuaban los adelantos tecnológicos y las investigaciones para reducir el peso de las estructuras de los edificios. El *John Hancock Center* de 1969 fue resultado de estos adelantos con sus 344 m. y 100 niveles.

A principios de la década de 1970 se daba paso a los 110 pisos de las torres gemelas del *World Trade Center (WTC)*. La torre norte u *One World Trade Center (WTC 1)* de 417 m. se terminaba en 1972; la torre sur o *Two World Trade Center (WTC 2)* de 415 m. se completaba en 1973. Las torres se localizaban en un complejo de oficinas ubicado en el corazón del distrito financiero de Nueva York. En ese momento, ambas torres fueron los edificios más altos del mundo, desbancando a su predecesor el *Empire State Building*, que desde hacía más de 40 años ostentaba el título. En 1974, el edificio más alto del mundo sería la *Sears Tower*, situada en Chicago con una altura de 442 m. y 110 niveles que ostentaría el título de 1973 a 1998 (CTBUH.com).



La mayoría de los edificios más altos de Nueva York y Chicago eran bloques de oficinas, y poco tiempo después comenzaban a construirse edificios en altura residenciales destinados a dos tipos de necesidades inmobiliarias diferentes. El que se ubicaba en las zonas centrales estaba dirigido a un sector con elevado estilo de vida principalmente jóvenes profesionales urbanos. El otro se ubicaba en los interminables edificios de 20 niveles, suburbios y apartamentos de un solo nivel que reemplazaron a los barrios marginales de baja altura, o se extendieron a la periferia (Parker, 2014: 269).

Por su parte, algunas ciudades canadienses como Ottawa, Montreal, Edmonton, Vancouver impusieron leyes de restricción en altura, con la finalidad de evitar que un edificio dominara el *skyline* o por la proximidad a los aeropuertos (skyscraperpage.com).

A inicios del siglo XX, con la destrucción de las torres gemelas del *World Trade Center* el 11 de septiembre de 2001, íconos del poder financiero y comercial estadounidense, se creía marcaría un obstáculo en el número, alturas y diversidad de la edificación de gran altura en el mundo. No obstante, después del 11 de septiembre, se terminó de edificar en noviembre del 2014 el *One World Trade Center (Freedom Tower)*, rascacielos de oficinas que ostentó ser el cuarto más alto a nivel mundial y el más alto de los Estados Unidos con sus 541 metros y 94 niveles. Su construcción estuvo marcada por motivaciones económicas y emocionales para lograr la altura simbólica, proporcionar espacio para oficinas en uno de los nodos económicos mundiales, y superar los sucesos trágicos acontecidos. Actualmente se encuentran en construcción diversos proyectos que sobrepasarán los 400 m. Destacan el *Central Park Tower (Nordstrom Tower)*, *111 West 57th Street*, *125 Greenwich Street* y el *Two World Trade Center*, todos ubicados en Nueva York (CTBUH.com). De este modo, el siglo XX era testigo de la migración y difusión del edificio en altura alrededor del mundo (McNeill, 2005).

Vale precisar que todas las ciudades norteamericanas desarrollaron un centro de negocios donde se agrupaban conjuntos de altos edificios de oficinas resguardados por edificios menores en altura e importantes vías de comunicación o autopistas. El modelo

de Distrito Central de Negocios (*CBD* en inglés, *DCN* en español)<sup>11</sup> norteamericano era Manhattan. Los intercambios comerciales en el S. XIX favorecieron la creación de nuevos capitales financieros y políticos. Se conjugaron algunas ventajas que resaltaban esta parte de la ciudad de las demás: la ampliación de las transacciones de las bolsas de valores y la creación de negocios y oficinas por voluntad de líderes financieros e industriales para maximizar una ubicación favorable situada en un estuario, con zona portuaria y un gran nodo ferroviario, todo ello en un espacio reducido de máximo valor (Pérez, 2012: 6). Posteriormente se revitalizaron en ciudades europeas como Londres y París (remitirse al *Anexo II* de esta investigación).

En **Latinoamérica**, a partir de la década de 1930 comenzaron a aparecer edificios en altura principalmente en ciudades como São Paulo, Ciudad de México, Buenos Aires, Caracas y Bogotá. En la región comienza una etapa de progreso económico, una planificación sistematizada de sus ciudades, un auge en el sector de la construcción que se materializa en las grandes construcciones, y con esto aparecen torres o edificaciones con alturas que superan las existentes, por lo que el tema de la vivienda en altura también comienza a ser relevante y de interés urbano (Vergara, 2011).

La edificación en altura en la región se inició muy posteriormente y alcanzó un número de niveles y magnitudes inferiores a la de los modelos estadounidenses, con algunas excepciones en Río de Janeiro, São Paulo y Buenos Aires (Ortega y Hermosilla, 1996: 14). En los bosquejos de planes urbanos para Buenos Aires, Montevideo, São Paulo y Río de Janeiro se apreciaban propuestas que adquirirían formas distintas de acuerdo con

---

<sup>11</sup> El *CBD* es una zona indefinida y sin límites precisos, y sus conceptualizaciones surgen a la par de diversos estudios sobre profesiones relacionadas con la bolsa de valores (1927), intensidad del tráfico, distribución de las salas de teatro (1928), localización de inmuebles de más de 10 niveles, como contexto Nueva York (1931). Otro autor, Hoyt, estudia los cambios en la altura de los edificios y el valor de la tierra en el famoso *loop* de Chicago (1933), y propone reconocer al centro no solamente como el único lugar del comercio, sino también de dirección y control de las actividades administrativas y de negocios. Todas estas investigaciones académicas e institucionales llevaron a formular un método para definir el *CBD* por geógrafos en 1954: Este es el corazón de la ciudad estadounidense, en él se encuentra la mayor concentración de oficinas y tiendas comerciales que dan lugar a valores superiores del suelo y a los más altos edificios. También es el principal foco del tráfico peatonal y vehicular, gracias a la red de comunicaciones; el resto de la ciudad y un área que se extiende mucho más allá de los límites de la ciudad están orientados, con intensidad decreciente, hacia el *CBD* (en Beaujeu-Garnier, 1965: 697).

el territorio: de la plataforma en el Río de la Plata hasta los sinuosos edificios-cinta o *rascatierras*<sup>12</sup> propuestos para Río de Janeiro (Goossens, 2013).

En ese entonces era posible distinguir una misma configuración en los planos de las ciudades latinoamericanas. Se configura un denso núcleo central y una gran cantidad de urbanizaciones diseminadas en los alrededores o *metástasis*<sup>13</sup> urbana. Se iban definiendo marcos culturales, perfiles ideológicos y posturas internacionales (Arango, 2012: 132). De significativa influencia para la edificación en altura en América Latina fue el movimiento moderno que sostuvo entonces su concepción de ciudad dentro de una lógica racional, como producto del nuevo espíritu de la época. Sin embargo, la etapa de los años treinta estuvo plagada de conmociones políticas: asesinatos, insurrecciones, represiones, golpes de estado, etc., que frenaban la prosperidad económica en algunos rubros, tal fue el caso de la industria de la construcción. No obstante, esta industria sólo sufre una leve disminución durante un par de años y se recupera para iniciar un proceso constructivo de grandes proporciones (Ibíd. Pág. 183).

El crecimiento demográfico de Brasil en la década de 1930 impulsa la urbanización así como una serie de esquemas de bienestar social, lo cual sirvió como marco para la realización de uno de los edificios que marcaría la modernización en Brasil, el *Ministerio de Educación y Salud (MES)* de 60 m. y 17 niveles. En Venezuela se presenta un plan regulador conocido como el *Plan Rotival* (1937) que busca restaurar el sistema vial, detener la migración a los suburbios de la clase acomodada, y crear un nuevo centro monumental acorde con la creciente importancia económica de la capital. En México, a partir del cambio de modelo económico agroexportador por el de sustitución de importaciones durante esta década –y más adelante la cuarenta– se produce una mayor concentración de inversiones en la industria, generando empleos en algunas ciudades mexicanas, lo que genera una demanda de viviendas sin precedentes, así como el establecimiento de un mercado inmobiliario que si bien oscilaba entre la

---

<sup>12</sup> Los *rascatierras*, por oposición a rascacielos, interactúan con el paisaje natural o urbano y pueden verse como resultados de la experiencia geográfica de *Le Corbusier* cuando visitó Sudamérica (Pérez, 2003).

<sup>13</sup> En el cáncer se envían células malignas a distintas y lejanas partes del organismo para acelerar su crecimiento sobre la mayor cantidad de células sanas. Al convertirse el espacio urbano en una mercancía en el capitalismo, la única forma de crear nueva mercancía es enviando trozos de ciudad a otras zonas periféricas o lejanas para aumentar la expansión horizontal y maximizar los beneficios (Freire, 2011: 38).

legalidad y la ilegalidad, era igualmente redituable (Valenzuela, 2003: 13). En Chile, la edificación racionalista empieza a difundirse, primero en edificios de carácter gubernamental (por ejemplo en la nueva área gubernamental) y luego en viviendas (Capel, 2005: 240).

A mediados de la década de 1940 se implementaba una tipología de edificios en altura para oficinas gubernamentales en Chile y Colombia. En México, el gobierno promovía el Centro Urbano Presidente Alemán (CUPA) para vivienda en altura. La urbanización como instrumento de desarrollo fue ampliamente utilizada, sin embargo también dio origen a fuertes desigualdades, divisiones espaciales y segregación del tejido social (Valenzuela, 2003: 4).

Después de la Segunda Guerra Mundial, en los centros urbanos latinoamericanos y el Caribe, los años siguientes dieron la pauta a un proceso de transformaciones radicales, asociadas a un periodo de bonanza económica y de fuerte impulso a las construcciones, tanto del Estado benefactor como de la iniciativa privada. Los centros industriales de Brasil se orientaban hacia los modelos estadounidenses de modernización; la clase media urbana empezaba a imitar el modo de vida y de trabajo de los Estados Unidos. En 1955 el MoMA<sup>14</sup> de Nueva York celebraba la modernidad de las ciudades verticales de América Latina. Se comentaba que en la Ciudad de México o en São Paulo, la densidad de los rascacielos era más alta que en la mayoría de las ciudades estadounidenses (figuras 4a y 4b). La ciudad de São Paulo se convertía en un importante centro económico e industrial. El edificio de apartamentos *Copan*, para cinco mil residentes en 1951 (148 m. y 38 niveles), da muestra de ello (figura 4c).

Después del fuerte impulso a la industrialización en la primera mitad del siglo XX, la década de los setenta marcaría el agotamiento del modelo de sustitución de importaciones y comienza a configurarse el nuevo orden neoliberal. En los ochenta hubo una reorganización en la estructura interna de las ciudades. La región conoció una expansión importante de las empresas orientadas a la exportación, la mayor parte de ellas filiales de transnacionales norteamericanas (Roberts, 1995, en Montoya, 2004: 46). La expansión de los suburbios residenciales de las clases acomodadas y la

---

<sup>14</sup> *Museum of Modern Art* (Museo de Arte Moderno).

conformación de los barrios populares de anónimos bloques de viviendas, coincidieron con el surgimiento de los centros político-administrativos y de los distritos de negocios, materializados en los códigos formales y espaciales de la concepción modernizadora.

**Figura 4a, 4b y 4c.** Ciudad de México, São Paulo y el Edificio Copan



**Fuentes:** figura 4a por cdmexeneltiempo, figuras 4b y 4c por Nelson Kon

A medida que las ciudades continuaban creciendo, se construyeron diversas actividades industriales en los alrededores de los distritos financieros o de negocios debido a la falta de infraestructura en los contornos cercanos. Esta situación daba lugar a una mezcla de negocios, industrias y viviendas que fueron aprovechados por los más adinerados.<sup>15</sup> En el centro histórico de São Paulo se localizaba el principal distrito financiero de la ciudad hasta la década de 1960 cuando devino un periodo de decadencia. En la década de los ochenta resurgía una alta demanda de espacio. Se diseñaron edificios corporativos para empresas nacionales y algunas multinacionales que comenzaban a arribar al país.

El nuevo centro de negocios *Avenida Paulista* tuvo su pico de crecimiento en los ochenta, llegando a ser considerado como el centro financiero más importante de América del Sur. Durante esta década, más del 70% del suelo había sido ocupado por edificios.<sup>16</sup> Marcarían época algunos edificios sede como el edificio de oficinas

---

<sup>15</sup> Nota de *Amanda Briney*, consultada el 12/02/2016, en línea: <http://geography.about.com/od/urbaneconomicgeography/a/Latin-American-City-Structure-Model.htm>

<sup>16</sup> <http://cbre.com.br/site/especial-centros-financeiros-de-sao-paulo-avenida-paulista/>

*Martinelli*, de 30 niveles y 130 m., considerado el primer rascacielos de América Latina en 1934 y reinaugurado en 1979.<sup>17</sup>

En consecuencia, a pesar de que demográficamente las ciudades principales de la región disminuían su crecimiento y expansión, la década de los noventa vería surgir varias megaciudades (Montoya, 2004: 47). Desde 1990 hasta la fecha hacen su aparición volumétricas superficies de cristal reflejante lejos del antiguo centro histórico, muchas de las cuales abrigan a las corporaciones internacionales (González y Pérez, 2013: 71).

El centro histórico antiguo es reemplazado por un centro más moderno ubicado en otros barrios, en corredores comerciales, financieros o corporativos de la ciudad. Se lleva a cabo un desplazamiento del centro.<sup>18</sup> En América Latina, la Ciudad de México, Quito o San Salvador son ejemplos de tal proceso. Algunas ciudades pueden evolucionar a través de un modelo polinuclear. La Ciudad de México presenta una evolución en este sentido, pues está dotada de diversos distritos de negocios entre los que destacan Reforma (figura 5a), Polanco, Perisur (Esquivel, 1993; Williams, 1993; en Polèse, 1998: 351), ciudad Santa Fe, Interlomas y actualmente Nuevo Polanco.

Dentro de la *Ciudad de México*, los últimos cincuenta años enmarcan una evolución urbana que matiza dos fases de desarrollo dentro de su proceso de verticalización. La década de los años cincuenta, durante la fase de industrialización sustitutiva de importaciones, marca el inicio de la primera fase. En esta época las edificaciones eran promovidas por la política pública; le caracterizaba alturas medias y usos habitacionales para clases trabajadoras, y en menor medida de oficinas públicas y privadas. Ave. Reforma y Ave. Insurgentes se distinguen como zonas precursoras de las actuales zonas de verticalización.

La década de los años ochenta adopta el modelo económico neoliberal, coyuntura que posibilita el inicio de la segunda fase. En esta etapa el proceso de verticalización se acelera notablemente y la ciudad experimenta transformaciones socioeconómicas y

---

<sup>17</sup> <http://cbre.com.br/site/especial-centros-financeiros-de-sao-paulo-centro/>

<sup>18</sup> Este modelo se encuentra frecuentemente en ciudades coloniales, en las que un moderno *DCN* reemplaza a la ciudad antigua, como rascacielos y *shopping malls* (centros comerciales) que se levantan a lo largo de varios kilómetros (Polèse, 1998).

territoriales significativas en su estructura urbana. Una verticalización de carácter corporativo domina el paisaje urbano, por lo que esta fase está relacionada a los nuevos factores que dominan el funcionamiento de la economía urbana a escala metropolitana y que favorece nuevos espacios de la globalización. Los siguientes capítulos despliegan, de forma más amplia, ambas fases dentro del proceso de verticalización desde la conformación de multifamiliares en altura, hasta la conformación de subcentros y corredores urbanos en altura.

En São Paulo, hoy día la ciudad se divide en cuatro polos principales: Centro, Avenida Paulista (figura 5b), Jardines y Marginal del Río Pinheiros. En conjunto, estas regiones concentran el 74.1% de las torres de oficinas de la ciudad. En Santiago, la metrópolis se desarrolla, y crece en altura y densidad de manera muy localizada en ciertos barrios, a una tasa histórica sin precedentes (López, *et al.* 2012: 78), producto probablemente de su mercado residencial privado, mayoritariamente subsidiado, que ha modificado dramáticamente la estructura de localización y tipología inmobiliaria residencial, o por la limitación de la oferta de suelo para extensión, producto de las normativas metropolitanas que buscan incentivar la producción inmobiliaria en altura con mayores costos de suelo, en detrimento de menores densidades (Morandé y Peterman, 2004, en López, *et al.*, 2012).

En la actualidad, en Santiago destacan los distritos *Sanhattan* (Santiago-Manhattan), *Santiago Centro* y *Ciudad Empresarial*. El primero de estos cuenta con más de 50 torres de oficinas y se ha convertido desde los años 1990 en el principal centro financiero de la capital, desplazando al centro histórico de Santiago y se posiciona como el más importante de Latinoamérica. Su complejo *Costanera Center* cuenta con el edificio central *Gran Torre Santiago* de 300 metros (figura 5c).

En Buenos Aires, la mayor parte de la renovación de su actividad terciaria se ubica en el área central, resultado entre otras cosas de la apertura de nuevo suelo anexo al microcentro mediante la creación del complejo *Puerto Madero* (figura 5d). Este barrio posee un área central expandida que define un corredor de modernidad y terciario avanzado que se prolonga en el sector norte de la ciudad. El movimiento de suburbanización residencial de los grupos sociales medio-alto y alto aumenta mediante

las nuevas morfologías de barrios cerrados y *countries* en el periurbano. En las áreas consolidadas las torres jardín se imponen como el producto inmobiliario preferido de los sectores altos (CAF, 2011: 24).

**Figura 5a, 5b, 5c y 5d.** Paseo de la Reforma, Avenida Paulista, Costanera Center y Puerto Madero



**Fuentes:** figura 5a por 1080.plus, figura 5b por fotospublicas.com, figura 5c por 1.bp.blogspot.com y figura 5d por Javier Chivone

Hoy por hoy, América Latina posee un significativo número de ciudades que se distinguen por sus edificios de gran altura. La estructura de la *Gran Torre Santiago*, ubicada en la ciudad homónima, alcanzó en febrero de 2012 una altura de 300 m., convirtiéndose así en el edificio más alto construido en América Latina, superando al rascacielos *Trump Ocean Club International Hotel & Tower*, inaugurado en Panamá en 2011, con una altura de 284 m. Esta última ciudad ha venido concentrando la mayor cantidad de rascacielos de América Latina (CTBUH.org), destacando San Francisco como parte del centro financiero y comercial de la ciudad. Su *boom* inmobiliario residencial exclusivo se ha centrado en los últimos años en ciertos sectores, como Punta Paitilla y Punta Pacífica, que representan una alta densidad de rascacielos. Por



lo pronto, la región se disputa la primacía regional de albergar rascacielos de más de 200 metros en sus ciudades.<sup>19</sup>

En virtud de lo antes expuesto, y en un marco neoliberal de la economía mundial, se ha registrado un auge de la construcción en altura en las principales ciudades del mundo. La ciudad, como escenario concreto donde se realizan complejas relaciones entre los seres humanos y el territorio, como lugar en el que se llevan a cabo procesos económicos y de gestión jerárquica y simbólica, se describe y analiza conforme a su organización interna y externa al relacionarse con otras ciudades para organizar territorios (Geraiges, 1996).

Se enfatiza que la organización del espacio urbano de la ciudad depende de las características propias de su población, su cantidad y grado de desarrollo económico, tecnológico, social y cultural. Estas a su vez influyen decisivamente en la transformación de dicho espacio, por lo que es importante interpretar los procesos espacio-temporales que tienen lugar en las ciudades. Por ende, para comprender desde un enfoque geográfico y urbano la naturaleza de los procesos y los mecanismos que los rigen, *“es preciso interpretar la ciudad desde el análisis de las ideologías y de su plasmación en políticas, que son en última instancia las fuerzas que orientan los procesos de relación entre los grupos humanos y el entorno urbano y se manifiestan en la morfología exterior* (Ponce, 2002: 121), a saber, en el paisaje edificado.

## **1.2. Investigaciones geográficas que han contribuido significativamente al análisis del proceso de edificación en altura o verticalización**

Cuando se hace referencia a estudios relacionados con el proceso de verticalización urbana desde un enfoque geográfico, resaltan diversos **trabajos precursores** de investigación. Los trabajos sobre rascacielos de Manfredo Tafuri (1975; 1979), *Dialectique de l'absurde* y *Disenchanted Mountain* los describen como una especie de tótems malignos que se encuentran a favor del capitalismo, quedando claro que el autor va más allá para descubrir que existe algo más en juego. Al exponer como arquetipo

---

<sup>19</sup> Para consultar procesos de verticalización de **otras regiones del mundo**, remitirse al Anexo II de esta investigación.

urbano a la ciudad estadounidense de Manhattan, Tafuri postula que en esta ciudad los primeros arquitectos se encontraron con una ausencia de un pasado, olas de inmigración y la construcción de una *tabula rasa*<sup>20</sup> (en Jameson, 1998: 37). Sin embargo, el tejido urbano de Manhattan, en tales condiciones, presupone un “equilibrio de las diferencias sociales” y la unificación de la regularidad y el orden con la conveniencia pública y el beneficio para promover la salud de la ciudad (Tafuri, 1980).

En este modelo democrático de ciudad, la discriminación cultural, las clases sociales y las barreras idiomáticas serían cosa del pasado. Se consideraría puerta de entrada para permitir el capitalismo *laissez faire*, siempre apegado a un modelo urbano emblemático de los valores consagrados en el folclore americano, con clara promoción de libertad y justicia para todos; una promesa urbana de lealtad y un símbolo de triunfo que tipifica la agenda del destino manifiesto: la domesticación completa y la manipulación de la Naturaleza (Nabokov, 2010).

En palabras de Tafuri, por lo tanto, al rascacielos lo concibe como una máquina anti-urbana gigantesca, cuya crítica se basa en el entendimiento de que la naturaleza auto-sostenible de los súper rascacielos será distante del resto de la metrópoli. El resultado de esta condición crea alienación entre entidades locales que estaban destinados a complementarse entre sí con el fin de estructurar la metrópoli (Tafuri, 1980).

En el libro de Carol Willis (1995), *Form follows finance: Skyscrapers and Skylines in New York and Chicago*, la autora escribe sobre rascacielos bajo contextos de prácticas de negocios y lógicas económicas. Argumenta que los edificios en altura deben comprenderse mejor, tanto centros de negocios como negocios en sí mismos, y no sólo como objetos arquitectónicos, por lo que se da a la tarea de abarcar aspectos financieros, contabilidad, economía y política, debido a que estos influyen en el desarrollo de los edificios en altura (p.10).

Aunque su libro desarrolla una tesis innovadora sobre modalidades vernáculas del capitalismo que abarca diferencias en los reglamentos municipales y los patrones de

---

<sup>20</sup> La planificación urbana debe partir en primer lugar de la ciudad que se tiene, que se ha heredado, de las necesidades y demandas de sus habitantes. Ante cualquier actuación que se prevea desarrollar en el ámbito urbano se debe evitar considerar a éste como un *papel en blanco* o una *tabula rasa*, sobre la que se pudiera intervenir, prescindiendo e ignorando lo existente, tanto en el orden social, material, como documental (Delgado, 2006, en <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-218-59.htm>. Consultada 10/11/15).

uso del suelo en Chicago y Nueva York, y similitudes en consideraciones espaciales y financieras que se encuentran en ambas ciudades, Willis comienza simplemente con dos puntos axiomáticos: En primer lugar, los propios rascacielos se diseñaron desde adentro hacia afuera, esto es que los niveles se trazaron con las oficinas, los elevadores y los servicios, después los pisos se fueron apilando, y así la forma externa del edificio tomaba representación. El segundo axioma radica en que los rascacielos, ya fueran edificios corporativos o especulativos, eran empresas que generaban ingresos en apego a las restricciones de la regulación municipal y la lógica económica. Mientras que el primer axioma se replicaba en el resto de ciudades, los rascacielos de Nueva York y Chicago presentaban diferencias en formas y volúmenes (p.33). De hecho, en su libro logra relacionar la evolución de este tipo de edificación en las dos ciudades a los cambios en sus restricciones, incluyendo los códigos de construcción de las ciudades, la dinámica de la financiación especulativa, y los patrones de uso del suelo históricos, dando como resultado la conformación de paisajes urbanos modernos.

Al comparar el desarrollo del rascacielos en ambas ciudades, la autora se enfoca en las desviaciones resultantes de las fórmulas inmobiliarias del *laissez faire* siendo interpretadas como anti-económicas por la aplicación de regulaciones pertenecientes, pero no limitadas, al municipio, la zonificación y a la cartografía.

Por ejemplo, en Nueva York se apreciaba un ambiente de edificación del tipo *laissez faire* a partir de 1890 a 1916 que permitió torres de altura ilimitada en un área equivalente a un cuarto de la propiedad del edificio; una vez que se dio el paso en 1916 a la primera legislación de zonificación de la ciudad se rectificó la regulación sobre el diseño del rascacielos. En 1923 Chicago no sólo elevaba su altura límite a 264 pies (80.5 m.),<sup>21</sup> de la acera hacia arriba, sino además permitía torres con la condicionante de que su volumen no fuera mayor de una sexta parte del edificio principal. Así se

---

<sup>21</sup> La ordenanza de 1923 especificaba los requisitos límites por encima de la máxima para el bloque de construcción básico. Pasados 264 pies (un ligero repunte que refleja las típicas alturas piso por piso del tiempo), la nueva ordenanza sólo requirió que las torres se retranquearan en una pendiente de 1:10 rodeando las líneas de lotificación de las calles. No se menciona si estas torres podrían ocuparse o alquilarse, ni limitarse en su altura absoluta. La "tapadera", según un escritor, había sido tranquilamente "estafada". Las torres sobre el frente de la calle no se les aplicaban requisitos de retroceso, siempre y cuando tomaran menos del 50% de la fachada lineal del lote. (<https://architecturefarm.wordpress.com/2010/01/28/old-chicago-skyscraper-of-the-week-straus/>).

concibe la idea de que un rascacielos es una máquina que produce pago por uso de suelo, confirmándose la importancia de la localización en la ciudad.

En síntesis, los edificios en altura estarán siempre transformándose tanto en su forma como en sus finanzas en función de la altura económica, del valor de la tierra, de las rentas y de las condiciones climáticas y geológicas. El ensayo de Willis, en general, convoca a la reflexión y la crítica.

Por su parte, en *La ciudad vertical y el urbanismo modernizador*, de Nadia Somekh (1997), la autora se centra en el primer período de verticalización en la ciudad de São Paulo, Brasil, dentro del periodo establecido entre 1920 y 1939. Se destaca el accionar del Estado como agente productor de espacio a través de intervenciones y legislaciones urbanas. Es de notarse la influencia que los Estados Unidos tuvieron en el pensamiento urbanístico de la ciudad, y en algunas otras ciudades de América Latina, en su proceso de edificación en altura, justificada por medio de la difusión económica y cultural ocurrida a partir de los años veinte del siglo pasado. El urbanismo de la ciudad limita su acción en relación con el crecimiento vertical, dentro de una perspectiva de acumulación de capital, excluyendo la cuestión social, emergente en dicho periodo, por lo que se considera solamente modernizador.

En los últimos años, diversas son las tendencias que abordan el estudio de la edificación en altura o verticalización. En medio del debate sobre el desarrollo sostenible y la compactación urbana, ha surgido un creciente interés en analizar cuestiones de habitabilidad en los rascacielos de las ciudades cosmopolitas, de evaluación de impactos ambientales por la construcción de edificios en altura en las grandes ciudades, de reestructuración y revitalización urbana, en la densificación en altura y en el debate sobre el futuro de los edificios cada vez más altos.

De igual manera, estudios sobre verticalización a partir de la arquitectura, la ingeniería y la economía están más enfocados en la construcción y diseño de edificios impactantes y simbólicos, en el cambio y “embellecimiento del paisaje urbano”, y en el mercado de rascacielos, haciendo énfasis en la maximización extrema en altura por parte de la interacción estratégica entre los constructores y los ciclos de negocios (ver tabla 1).

El amplio espectro de debates sobre ciudades globales, redes de ciudades del mundo (Taylor, 2004), sociedades en redes (Castells, 2000) y la fragmentación del espacio urbano (Graham y Marvin, 2001) que rodea la neo-liberalización urbana en turno, prioriza implícitamente los procesos horizontales de la formación en redes, la fragmentación espacial y la capacidad de extensión desigual de movi­lidades y conexiones. Se destaca el hecho de que continúa la implementación del recurso de mirar de arriba hacia abajo, dicho de otro modo, vista a vuelo de pájaro en la ciencia social urbana crítica (en Graham y Hewitt, 2012: 73).

**Tabla 1.** Enfoques en los estudios sobre verticalización urbana en el mundo

Autor/Año	Temática
Gordon y Richardson (1997).	Debate sobre desarrollo sostenible y compactación urbana
Antrop (2004).	Embellecimiento del paisaje urbano
Gifford (2007).	Habitabilidad en los rascacielos en ciudades cosmopolitas
Barr (2010). Suárez (2011).	Mercado inmobiliario del rascacielos
Mc Neill (2005). Quiros (2011). Ali y Al-Kodmany (2012).	Debate sobre el futuro de los edificios cada vez más altos
Graham y Hewitt (2012).	Restructuración y revitalización urbana
Barr (2012).	Maximización extrema en altura y construcción
Makhelouf (2012). Alaghmandan et al. (2014).	Impactos ambientales por construcción de edificios en altura en grandes ciudades
Parker (2014).	Ciclos de negocios
Harris (2014).	Densificación en altura

**Fuente:** Elaboración propia a partir de revisión bibliográfica

Ante este panorama, se pretende desarrollar una investigación geográfica urbana y humana más allá de discursos horizontales dominantes. Vale la pena enfatizar algunos trabajos de investigación como los desarrollados por Conzen (2001), Kraftl (2010) o Acuto (2010). Conzen examina la investigación morfológica urbana en los Estados Unidos desde una perspectiva geográfica, historiográfica del campo y de los valores culturales subyacentes en la sociedad estadounidense, enfatizando la evolución de ideas urbanísticas puestas en práctica, en la estructura morfológica sistemática y en el carácter de las ciudades estadounidenses; cierra su estudio discutiendo la reciente

dimensión perceptiva en la morfología urbana americana. En Kraftl se argumenta que la geografía cultural comenzó con el estudio de las formas arquitectónicas. Su artículo se aboca al estudio geográfico de los edificios en América del Norte como sub-campo de la geografía cultural, resumiendo tres enfoques: estudio de la vida cotidiana, críticas radicales político-económicas y métodos no representacionales.

Por su parte, Acuto ejemplifica algunas de las consecuencias sociales que devienen a causa de la compulsiva expansión urbana de ciudades verticales e icónicas. Demuestra que las metrópolis del siglo XXI se involucran frecuentemente en una rivalidad por la primacía en diferentes escalas geográficas. Dubái, como “nuevo asentamiento urbano” no es inmune a tal empeño. El Emirato ha llevado a cabo una impresionante revolución urbana en un intento bastante explícito por convertirse en una copia fiel de Nueva York. Se aprecia que la evolución actual de la ciudad ilustra un enfoque centralizado e hiper-empresarial que se afana de impulsar a Dubái en la jerarquía urbana mundial, y establecerla como modelo de metrópolis del siglo XXI.

En el artículo *Vertical Urbanism Opening Up Geographies Of Three-dimensional City* de Andrew Harris (2014) se desarrolla una agenda más diversa y multidimensional para comprender e investigar la verticalidad urbana. En particular, se argumenta a favor de geografías verticales que abarcan sobre todo temas de seguridad y segregación (como por ejemplo la política tridimensional entre Israel y Palestina).

Dentro de la ciencia social urbana crítica anglófona, de corte geográfico, pocos trabajos problematizan o analizan las cualidades verticales de las ciudades y su vida urbana a pesar de la existencia de una ferviente difusión del fenómeno en cuestión en el espacio construido de muchas ciudades en los últimos decenios. A saber, *la década del 2000 se ha identificado como la principal década de construcción de rascacielos en la historia*, con alturas que superan los 800 m.; por consiguiente, se desarrolla una edificación extendida de comunidades residenciales de gran altura. Es así que *esta “época urbana” ha estimulado y requerido del crecimiento urbano tridimensional con la construcción de nueva infraestructura subterránea y aérea o de nuevas formas de modelación geoespacial, digital y catastral* (Harvey, 2009; Harris, 2011; Lamster, 2011; Brumann, 2012; Graham y Hewitt, 2012; Hebbert, 2012; en Harris, 2014).

Otras lecturas enfatizan la necesidad de investigación urbana volumétrica, de una apertura más amplia de urbanismos verticales que entrelace extensiones horizontales, de espacios de vida en las alturas, de cuestiones políticas, legales y ambientales tanto en las alturas como en lo subterráneo. *Grosso modo* la tabla 2 presenta los enfoques y temáticas más recientes que se desprenden del estudio de la edificación en altura.

**Tabla 2.** Nuevas tendencias en los estudios sobre verticalización urbana en los países anglófonos

Autor/Año	Puntos a destacar en su investigación
Kraftl (2010)	*Vida cotidiana dentro de los edificios. *Críticas radicales de los imperativos político-económicos, la organización y las consecuencias de formas arquitectónicas específicas (el rascacielos como signo, símbolo o referente de los discursos dominantes socio-culturales o morales). *Implementación de métodos no representacionales que recalcan la práctica, la materialidad y el sentimiento.
Acuto (2010)	*Evaluación de revitalización urbana de Dubái -como el Burj Dubái- para explicar la complejidad de este poder, y las contradicciones socio-espaciales que surgen con la aparición de los rascacielos de Dubai.
Graham y Hewitt (2012)	*El rápido crecimiento de aspectos verticales y aéreos en geografía humana crítica. *Vínculos complejos entre Google Earth y el urbanismo. *Conexiones entre la ascensión y la separación sociales a través de los edificios, los pasos a desnivel, corredores peatonales y el transporte aéreo personalizado. *Vínculos entre la supervisión verticalizada y los procesos subterráneos para alojamiento urbano.
Harris (2014)	*Teorización sobre verticalización urbana y relación poder-altura. *Detalles etnográficos para enfatizar verticalidades más cotidianas y análisis jerarquizados (de arriba hacia abajo). *Imaginación geográfica y relaciones espaciales complejas de la ciudad tridimensional.
Lin y Schofield (2014).	*En un marco de urbanismo volumétrico, la verticalidad urbana trabaja en diálogo productivo con intentos recientes en geografía política para reconocer espacialidades volumétricas y técnicas político-legales, ya sea para asegurar la vida en las alturas, los recursos naturales subterráneos o en las profundidades del océano.
Hewitt y Graham (2015)	*Privilegio de los estudios horizontales en detrimento de los verticales. *Contribución al resurgimiento de la literatura de ciencia ficción como modo de conocimiento crítico sobre la vida urbana vertical actual.

**Fuente:** Elaboración propia a partir de revisión bibliográfica

Para el ámbito latinoamericano, explicar sus ciudades en el neoliberalismo vigente implica analizarla en la generalidad capitalista, en la industrialización tardía, terciarización informal, mercado informal del suelo y vivienda, pobreza, dificultades del estado local para entender y metabolizar dichos cambios y desarrollar formas eficaces de intervención sobre el espacio urbano, en el avance de un proyecto urbano hegemónico corporizado principalmente por el capital financiero e inmobiliario y el

agravamiento de una estructura socio-económica-territorial históricamente desigual (Ciccolella, 2010; Pradilla, 2014). Se puede encontrar en la literatura latinoamericana algunos estudios que dan cuenta de estas problemáticas enmarcadas en los actuales procesos de verticalización (ver tabla 3).

**Tabla 3.** Algunos estudios sobre verticalización urbana en América Latina

Autor/Año/País	Puntos a destacar en su investigación
Machado y Miranda (2003). Brasil	*El papel de los incorporadores inmobiliarios en la producción vertical como nueva forma de habitar. *El origen de los capitales, y el porqué de la opción por el edificio en la zona centro de la ciudad de Maringá, Brasil.
Casaril (2009). Brasil	*Análisis de la distribución y localización espacial de los edificios de más de cuatro plantas a través del mapeo cartográfico de la extensión físico-territorial y vertical de la ciudad para la toma de decisiones.
Formiga (2005) Tella <i>et al.</i> (2011). Argentina	*Nuevos valores y estilos de vida se consideran en el accionar de los agentes del mercado inmobiliario en las ciudades. *Procesos de toma de decisiones en torno a la construcción de edificios en torre para contribuir a la comprensión de mecanismos de producción y gestión urbana, los intereses en juego y la red de actores.
López <i>et al.</i> (2012). Chile	*Ajustes técnico-urbanísticos para la producción neoliberal del espacio urbano, orientados a la atracción de capital para producir renovación urbana a gran escala (tema poco abordado en LA).
Fedele y Martínez (2015). Argentina	*Desarrollo del mercado inmobiliario desde 2001 y sus impactos en la dinámica urbana del tejido central a partir de los cambios morfológicos; la emergencia de nuevos conflictos y actores sobre la edificación y la generación de nuevos instrumentos de regulación urbana.

**Fuente:** Elaboración propia a partir de revisión bibliográfica

Es así que la forma del proceso de verticalización en ciertas ciudades argentinas, y con excepciones latinoamericanas, en general, ha abierto esta problemática que ha puesto en cuestión y alterado el significado del edificio en altura como indicador de poder y bienestar de la ciudad (Fedele, 2015: 69).

### 1.3. De la ciudad central a los nuevos espacios de verticalización

En relación con estos procesos y mecanismos, en la mayoría de los casos los procesos de verticalización se vinculan con dos cuestiones de diverso carácter. Por un lado, con la multiplicación de la tierra urbana que permite impulsar la economía, y por otro, con un orden simbólico, en cuanto son demostración de progreso de una ciudad y de su pertenencia a la modernidad (Cardoso Nery, 2002). En el primer caso, a partir de la



disposición de tierra urbana es posible un producto urbano, lo que es lo mismo, un espacio construido que permanece inmóvil del suelo durante el proceso de consumo y que su vida útil puede ser muy extensa, por lo que es indispensable articular tanto la producción como los usos alternativos del espacio construido.<sup>22</sup> En lo simbólico, es fundamental encontrar los determinantes de la distribución de las actividades urbanas en la ciudad capitalista y su dinámica, esto es, el mercado del suelo, basada en la dimensión simbólica convencional de la ciudad que cada vez cobra mayor relevancia al transformar y actuar sobre los mercados del suelo (Parias, 2010: 154).

Como los ciclos económicos, con sus periodos de alta y de baja actividad, determinan los momentos de mayor demanda de multiplicación de la tierra urbana en una dinámica que no varía en su repetición de ciclos, la representación y significado de este proceso de densificación va a sufrir modificaciones en la medida en que se vayan presentando los efectos de la renovación edilicia. Frente a las diferentes posibilidades de producción y reproducción del espacio urbano, ocurre inicialmente la expansión física-territorial por intermedio de tierras de uso rural a uso urbano, vía lotificación, conjuntos habitacionales, entre otros. De hecho, la reproducción del capital se apoya en numerosas estrategias siendo la verticalización una de ellas, cuyo crecimiento cuantitativo y espacial representa las peculiaridades que a lo largo de su proceso viene alterando el paisaje urbano y el modo de vivir en las ciudades (Töws y Mendes, 2011).

Es así que el indicador simbólico de progreso de la forma urbana deja de condensarse en la única presencia del edificio en altura para visibilizar otros contextos como son la interpretación de las relaciones sociales entre los diferentes actores involucrados que hacen uso de esos espacios (Fedele, 2015: 69). Por consiguiente, de acuerdo a Da Costa (2000) y Da Silva (2004), la verticalización de áreas centrales o subcentros es parte de una transición hacia formas más densas y/o compactas, con la consecuente redefinición de su situación urbana preexistente y la puesta en marcha de desarrollos de densificaciones que fomentan la renovación o compactación de tejidos urbanos.

---

<sup>22</sup> Jaramillo (2009) denomina al espacio construido como la articulación primaria del suelo urbano, y a los usos alternativos del espacio construido como articulaciones secundarias del suelo urbano.

Frente al *downtown* tradicional,<sup>23</sup> las mega-ciudades contemporáneas testifican el surgimiento del fenómeno de los subcentros, tendencia que se caracteriza por la aparición de distritos territoriales habilitados por la inversión privada en un protagonismo creciente y abierto, manteniendo la dinámica concentradora (tanto productiva como demográfica) y su crecimiento en expansión –tanto en horizontal como en vertical– en donde quizá el rasgo más característico sea la conformación de un esquema de múltiples núcleos (Becerril-Padua, 2000). Patrones de expansión metropolitana fragmentada, difusa y compacta aparecen, coexistiendo con renovados dinamismos poblacionales y productivos de espacios específicos en corredores terciarios verticales y en los entornos próximos de la ciudad central.

Más allá de la referencia espacial y construcción social que encierra, el **centro**<sup>24</sup> tradicional remite a las distintas jerarquías y funciones de centralidad que ese espacio ha ejercido y ejerce en relación con el conjunto de una ciudad, por lo que debe analizarse en relación con la ciudad en su totalidad. Entre las funciones de **centralidad** a destacarse se encuentran la simbólica que da identidad a una ciudad; la administrativa e institucional (gobierno); la de intercambio comercial, de centro de negocios (oficinas corporativas y bancarias, bolsa de valores); y la de sociabilidad urbana, entre otras (Coulomb, 2012: 27).

Sin embargo, como el centro consolidado ya no es el foco principal que atrae los flujos del territorio y estos se disipan en movimientos tangenciales, heterogéneos, sin dirección convergente o sentido predominante, que unen puntos distintos del continuo urbanizado, pero, en la mayoría de los casos tienen como punto de llegada o salida

---

<sup>23</sup> Las ciudades son lugares donde personas, bienes y flujos de información se concentran e, incluso si difieren en su posición, dimensión y funciones, siguen siendo los principales actores del desarrollo local, nacional e internacional. Cada ciudad, incluso si es representada por su *centro histórico* -espacio que no siempre ha mantenido su papel de posición central principal en los procesos evolutivos urbanos- ha experimentado áreas de especialización y concentración de funciones, como distritos marcados por una o más funciones dominantes ya sean comerciales, administrativas, residenciales o culturales (Battino *et al.* 2012: 624).

<sup>24</sup> La palabra **centro** deriva del latín *centrum*, y este del griego *κέντρον* (aguijón) que es la punta del compás, el punto base para trazar la circunferencia. Su etimología se vincula con la geometría euclidiana, que considera al centro punto equidistante de todos los lados, porción concreta del espacio con una posición determinada. Con ello, además de su localización y su posición, el centro adquiere aspectos funcionales, jerárquicos y simbólicos (Alonso, 1964; Harvey, 1973 y Queirós, 2012, en Paris, 2013).

nuevas funciones centrales, *el territorio se va llenando de nuevos elementos alternativos al centro tradicional*, derivado de la dispersión de las funciones centrales (Paris, 2013: 56).

A saber, esta pérdida de jerarquía, [especialización o complementariedad de funciones] del nivel central, se encuentra asociada a la transformación de los espacios centrales multifuncionales y al desarrollo de una serie de unidades territoriales con funciones determinadas que se organizan en forma de red, por lo que las funciones centrales ya no necesitan de localizaciones centrales y tampoco estar agrupadas todas en un mismo lugar (Borsdorf, 2005, en Gallo *et al.*, 2010: 8).

En consecuencia, la nueva ciudad metropolitana debe entenderse como un sistema o una red, de geometría variable, articulada por ejes y nodos, puntos fuertes de centralidad, definidos por su accesibilidad.<sup>25</sup> Esta nueva realidad urbano-regional, por ende, dependerá de la intensidad de relaciones entre los nodos y de su capacidad de integrar tanto a personas como al territorio mediante un apropiado sistema de movilidad (Borja y Castells, 1997). Aquí, incluso las redes de telecomunicación del tipo intangible son canales fundamentales para articular los territorios locales con los globales.

La accesibilidad como articuladora de nodos en la red urbana tiene como base la organización interna del espacio urbano y nace de la competencia y complementariedad entre las actividades económicas predominantes para asegurar localizaciones más ventajosas a los actores económicos que con sus decisiones se estructura el espacio tanto a nivel macro como microterritorial (por ejemplo la optimización económico-productiva entre matriz y sucursales). La accesibilidad implica también superar barreras impuestas por el espacio al movimiento e intercambio de personas, bienes, servicios e información; entre las barreras a superar se encuentran los costes del transporte, el tiempo de los desplazamientos (Camagni, 2005: 51) y las

---

<sup>25</sup> En un marco de centralidad, Sassen (2003) percibe la ciudad como una concentración expandida que se caracteriza por una organización de la actividad económica espacialmente dispersa pero a la vez globalmente integrada. Las *nuevas centralidades* deben pensarse más ampliamente para justificar su generación y sus servicios, teniendo como base las nuevas necesidades globales según el desarrollo de las ciudades, dado que las relaciones van de la mano con los avances tecnológicos, procesos de negociación y otras formas de relación económica urbana.

barreras topográficas. Por tal motivo surgen otras opciones de comunicaciones tales como intranet, internet, redes sociales y servicios aéreos y subterráneos.

De hecho, la distancia y los costes de transporte imponen un ordenamiento espacial de actividades económicas –dentro de un enfoque de economía clásica esto es válido; en la globalización no–. Por una parte se tiene el emplazamiento de la ciudad en lugares que garantizan múltiples ventajas localizativas; por otra, se tiene la organización de las actividades productivas y residenciales en el territorio. Como elemento gestor de la organización y la competencia entre estas actividades, emerge la *renta del suelo*.<sup>26</sup>

Se confirma el indisoluble vínculo que existe entre localización de las actividades económicas, productivas y residenciales, y la *renta del suelo*, última esta que se desprende de la demanda de ciertas áreas, contribuyendo al principio organizador de la localización de las distintas actividades sobre el territorio, dado que el valor del suelo urbano depende de la renta, y la renta de la localización, y la localización de la conveniencia, y la conveniencia de la cercanía, se deduce que *el valor del suelo urbano depende de la cercanía* (Hurd, 1903: 103, en Camagni, 2005: 52), situación que es aprovechada por los distintos agentes económicos en la ciudad (ilustración 1).

De lo anterior se desprende que la interacción entre actividades y personas es esencial en el surgimiento de la *centralidad*, atributo que algunos lugares poseen para polarizar el espacio, para atraer y aglomerar personas, información y determinar funciones, por lo que una mayor densidad de actividades la mayoría de las veces se hace acompañar de una gran concentración de personas.

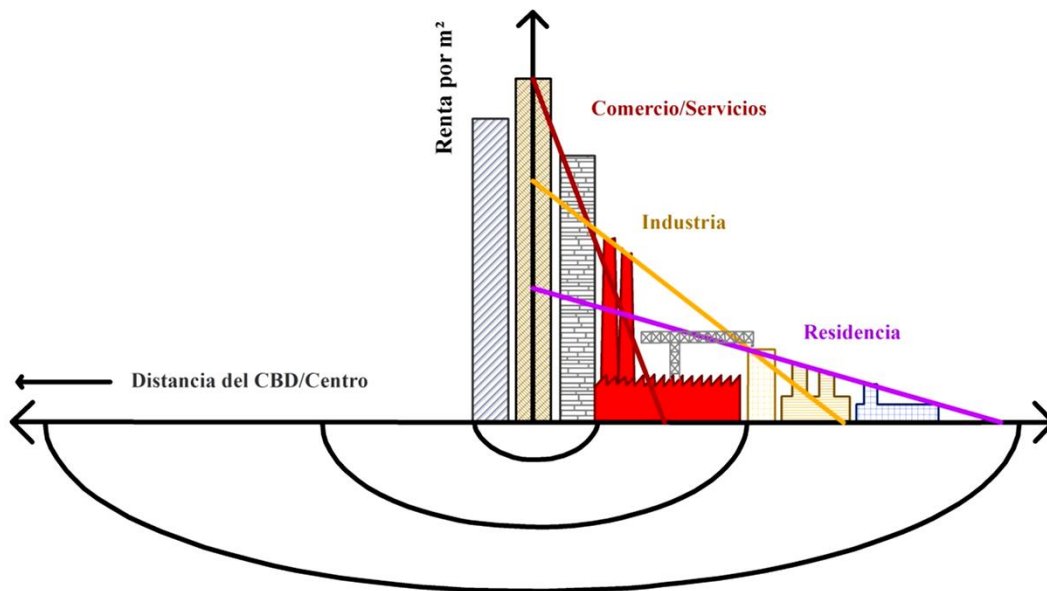
La aglomeración de actividades y personas comprende, entonces, un conjunto de firmas relacionadas entre sí y empresas de negocios vinculadas a redes con base en el lugar, construidas socialmente, que son apoyadas por instituciones locales para lograr

---

<sup>26</sup> El término *renta del suelo urbano* aparece en los principios de organización espacial de la ciudad y de los respectivos modelos económicos formales. Fenómenos que se vinculan al tema: localización de la industria y la vivienda, *booms* inmobiliarios, migración, fragmentación social, asentamientos irregulares, etc. Vale aclarar que la noción de *renta rural* es diferente a la de *renta urbana*; el sentido del primero es su potencialidad de sostener un ciclo vegetal con base en un proceso productivo: la agricultura; en el segundo, consiste en "soportar" un espacio urbano donde se entiende el estrecho entrelazamiento de una serie de actividades que potencian la operación de ellas, siendo la tierra apenas un soporte en el cual el suelo debe ser adaptado y adecuado para que se pueda construir sobre este a fin de consumir las edificaciones (Jaramillo, 2003).

mayores niveles de productividad (ver Porter, 1998, 2000a, 2000b, en Taylor, 2008: 277). Estas redes, que están ligadas a firmas, redes de transporte y comunicación, se encuentran fuertemente vinculadas a la noción de *sinergia* (Meijers, 2005: 766) y a la proximidad física.

**Ilustración 1.** Distribución de las funciones en el espacio



**Fuente:** Elaboración propia con base en el modelo de William Alonso, 1964

La noción de *sinergia* se refiere a una situación en la que el efecto de dos o más cuerpos o funciones en mutua cooperación es mayor que la suma de los efectos que cada cuerpo o función pueda lograr individualmente. En un marco económico espacial, la sinergia comprende la cooperación y complementariedad en la producción de bienes y servicios de dos o más actores económicos, traduciéndose en beneficio tangible para los involucrados (Capello y Rietveld, 1998: 64, en Meijers, 2005). Las distintas empresas o corporativos se complementan a través de servicios intermedios para la producción como insumos de trabajo especializado en funciones relacionadas a la organización, gestión, consultoría, investigación, finanzas, transporte, entre otros. Esta diversificación es resultado de la creciente especialización y separación de funciones estratégicas tanto dentro como fuera de la estructura de las empresas o de los corporativos (Gutiérrez, 2011: 169).

De la cooperación y las ventajas entre los actores económicos se pone énfasis en las redes de colaboración, cuya organización concertada se puede configurar alrededor de clústeres de actividad sectorial. Las relaciones entre los actores involucrados –actores económicos, sociales y gubernamentales– potencian la sinergia colectiva y esta a su vez la aglomeración en un mismo espacio de empresas e instituciones (Bakaikoa *et al.*, 2004). La proximidad entre empresas e instituciones públicas y privadas posibilita una ventaja privilegiada a los involucrados para relacionarse estrechamente, compartir información exclusiva y así mejorar su productividad.

La proximidad física o localización óptima de las actividades económicas en la ciudad es demandada por aquellas empresas o instituciones con la finalidad de obtener ingresos extraordinarios igual a la economía efectuada en los costos de transporte. Las ganancias se transforman en renta por la competencia para ocupar los lugares más ventajosos (Todaro, 1978: 45).

Por tal motivo, la *aglomeración* señala la importancia de los beneficios monetarios obtenidos (reducción de costos o aumento de ingresos),<sup>27</sup> mientras que el enfoque de *clústeres* hace hincapié en la importancia de los procesos sociales y culturales como generadores de conocimiento y aprendizaje. Se asume que el conocimiento es embebido por la persona, espacialmente adherido y transferido a través de la interacción humana y la sociabilidad con el propósito de conjuntar saberes y actividades para conformar clústeres (Wolfe y Gertler, 2004, en Eriksson y Lindgren, 2009: 36) con características urbanas de centralidad.

Vale hacer hincapié en que los patrones de consumo de los individuos y las dinámicas que se forjan en las aglomeraciones a partir de la coexistencia de empresas, actividades, grupos socio-laborales y territorios (ganadores y perdedores) favorecen la generación de *externalidades*<sup>28</sup> positivas y negativas, entre las que destacan la

---

<sup>27</sup> Las ventajas que se pueden extraer de una estructura espacial concentrada se conoce como *economía de aglomeración*, por lo que en las economías internas a las empresas o economías de escala de tipo productivo, distributivo y financiero, sobresalen la concentración espacial de la producción (Camagni, 2005: 24).

<sup>28</sup> Efectos de exterioridad (externalidades, factores de excedente o efectos de terceros) son actividades que cualquier elemento, en un sistema urbano, puede generar ciertos efectos depreciados y tal vez no monetarios sobre otros elementos en el sistema. Pueden surgir de actividad privada y pública. Descarga

inserción de unos frente a la exclusión de otros, segregación residencial, mejora o pérdida de la calidad ambiental (ruido, tráfico, humos, contaminación de suelos o acuíferos) y riesgos tecnológicos (explosión, incendio, toxicidad), generadores con frecuencia de una imagen social negativa (Benko y Lietz, 1994, en Caravaca y Méndez, 2003: 47). El territorio social y económico, entonces, se vuelve a la vez más homogéneo a gran escala y más fragmentado a pequeña escala.

Por tanto, bajo un contexto de pos-industrialización, globalización económica y organización flexible de la producción, se construye un escenario de reestructuración espacial de las ciudades que apunta a procesos de concentración de ciertas actividades en el área central y la desconcentración de otras en áreas contiguas inmediatas o alejadas, por lo que las nuevas necesidades globales, caracterizadas por la aparición de nuevos subcentros o distritos territoriales de la ciudad contemporánea, determinan de forma más detallada una dinámica concentradora, tanto demográfica como de bienes y servicios, y de crecimiento en expansión horizontal y vertical.

En América Latina, durante la crisis de comienzos de los ochenta, se observa una reconversión del proceso de concentración en las ciudades medias que redefine la importancia del espacio en función del nuevo tipo de economía, aumentando la capacidad de movilización de todo tipo de recursos y una nueva estructuración del espacio regional y urbano. En los noventa, con el inicio del proceso de *globalización económica*, se observan nuevos patrones de distribución espacial de la población y los capitales nacionales retoman su liderazgo económico y demográfico, consolidándose como espacios de competencia económica (Sabatini, 2000).

En dicha década, el proceso de crecimiento y estilo de vida en las ciudades de la región fue convergiendo al estilo de las ciudades de países de economías desarrolladas, particularmente las estadounidenses (Becerril Padua, 2000). Actualmente, en las megaciudades de América Latina convergen grandes desigualdades socioeconómicas metropolitanas que posibilitan la formación de nuevos modelos de ciudad compacta

---

de desechos en el agua y en el aire destacan como externalidades en materia de contaminación. Por ende, las externalidades pueden verse como costos o beneficios dependiendo si el productor o el consumidor se ve afectado o no de acuerdo con la naturaleza del efecto (Harvey, 2009: 57-58).

vertical y articulada, con propiedades de centralidad, contra el modelo dominante de ciudad difusa horizontal y fragmentada que adolece la falta de servicios.

La presencia de vastas periferias con grupos de bajos recursos, la ubicación de élites urbanas en ciertos sectores urbanos y los nuevos desarrollos corporativos, con una mezcla de usos de suelo residencial, comercial y de servicios, influyen en la localización de servicios avanzados, los subcentros urbanos más grandes y la mejor infraestructura vial; el gobierno local también participa al beneficiar a aquellas zonas urbanas con una mejor accesibilidad (Aguilar y Hernández, 2015).

Si bien, el proceso de verticalización se remite a la edificación en altura sobre suelo urbano, procedente de su producción y apropiación de diferentes formas de capital, especialmente manifiesta en la forma de viviendas y oficinas, identificándose diversas condiciones económicas, infraestructura, equipamiento, técnicas y de construcción que posibilitan la aparición de los edificios, donde se lleva a cabo una asociación con las innovaciones tecnológicas que afectan el proceso de densificación en altura, alterando el paisaje urbano (Mendes, 1992: 32), esta investigación toma como marco de referencia las épocas, los contextos históricos de las ciudades y su tecnología para definir sus alturas predominantes, por lo que cada periodo en el tiempo considera una altura mínima distinta.

### **1.3.1. *¿Qué se entiende por verticalización y cómo se define?***

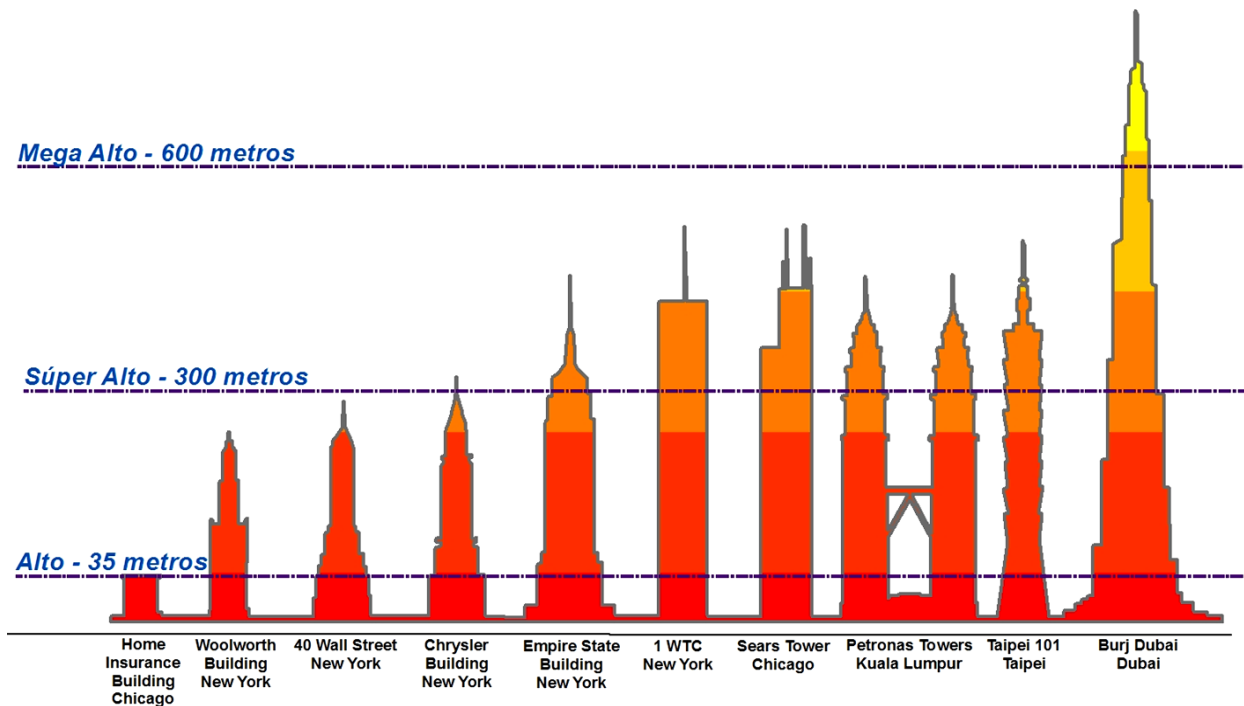
No existe una definición absoluta de lo que constituye un edificio en altura. En otros términos, la edificación presenta alguna de las siguientes categorías: altura relativa al contexto, proporción y tecnología. En el primero, no se trata sólo de la altura, sino del contexto en el que se desenvuelve. De esta forma, si un edificio de 14 pisos no se considera edificio en altura en una ciudad como Hong Kong o Chicago, sí pudiera considerarse como tal en una ciudad europea provincial al rebasar la norma urbana establecida. En el segundo, el edificio no solo remite a su altura, sino al volumen que guarda, debido a que existen edificaciones que no son tan altas, pero dan la apariencia de serlo sobre todo en contextos urbanos de baja verticalización. Por último, aunque el número de niveles es un mal indicador para definir al edificio en altura, y a las diferentes



funciones de los usos de suelo que operan (por ejemplo, oficina contra uso residencial), se podría considerar históricamente al rascacielos a partir de 5 o más plantas –o más de 35 metros de altura– como umbral que lo justifique como edificio en altura (CTBUH.org, consultada 09/03/16).

Anteriormente manifestado, existen otras categorías que destacan al proceso de verticalización en algunas ciudades del mundo: edificios súper altos y mega altos (*supertall-megatall buildings*). Los edificios súper altos consideran un umbral de 300 m. de altura. Esta categorización se rebasó a principios de 1930 con el edificio *Chrysler* y el *Empire State Building* (Sun, 2015: 816). Los edificios mega altos sobrepasan los 600 m. de altura, categorización que fue superada por la *Burj Khalifa* a principios de 2010 (CTBUH.org, consultada 10/03/16). La ilustración 2 muestra las categorizaciones históricas por las que ha transitado el proceso de edificación en altura.

**Ilustración 2.** Categorizaciones predominantes de las alturas de las edificaciones por épocas (alturas relativas al contexto)



**Fuente:** Elaboración propia con base en los criterios de la CTBUH, skyscrapercenter y EMPORIS

Resulta evidente que la evolución demográfica de una ciudad se enmarca en lo que se conocen como etapas o fases de crecimiento. Expansión, consolidación y densificación

aparecen por lo que es preciso señalar que la última etapa dentro de esta trilogía implica el aumento de la población y viviendas por unidad de superficie (Zulaica y Ferraro, 2010), lo que derivará en el aumento de bienes y servicios. En una nueva etapa de expansión, a inicios de la década de los noventa, el Banco Mundial advertía un giro radical en el tema de política habitacional. El nuevo modelo exhorta a que los gobiernos renuncien a su papel de proveedores de vivienda de costo accesible, para convertirse en facilitadores de la iniciativa privada. Se inauguraba en América Latina la mercantilización de la vivienda marcada por el choque dramático entre los derechos y el afán de lucro (Rolnik, 2017).

Dentro de la historia de las transformaciones urbanas en las ciudades, en los últimos años los estudios sobre verticalización urbana han despertado un interés por abordar cuestiones sobre la forma de hacer ciudad y sus esquemas de desarrollo. Edward Glaeser (2011, capítulo 6), uno de los autores más influyentes en el tema del modelo de las ciudades densas, expone en su libro “El triunfo de las ciudades” que la densidad y la proximidad, propios del entorno urbano, promueven la colaboración y facilitan la creatividad e innovación. Enfatiza que la densa aglomeración ha sido el motor del conocimiento y que el éxito de las ciudades actuales está en su capacidad de producir nuevas ideas. En contra del desarrollo disperso altamente dependiente del automóvil, el autor sostiene que un entorno urbano denso es más ecológico y amigable con el ambiente.

De acuerdo a Herce (2013: 356), el principal problema con que se enfrentan las sociedades urbanas es el de la dispersión urbana heredada; grandes cantidades de población viviendo en espacios de tan poca densidad que será imposible suministrarles servicios en un contexto de creciente escasez de recursos. Ante tal desafío, la única respuesta posible es la concentración, el incremento de densidad desde un enfoque de sostenibilidad; sin embargo como resalta, es más fácil de exponer que de realizar.

De tal suerte, la ciudad compacta frente a la ciudad dispersa es un debate recurrente a lo largo de la historia de las transformaciones urbanas y las estrategias para intervenir en ellas por medio de una serie de instrumentos y planes normativos. Si bien los procesos de expansión han tomado el protagonismo en la discusión actual, las formas

de la ciudad compacta nunca han dejado de representar una preocupación. La edificación en altura, por ende, pone en marcha desarrollos de densificación o compactación de tejidos urbanos. La verticalización de áreas centrales es parte de una transición hacia formas más densas, con la consecuente redefinición de la situación urbana preexistente (Monclús, 1999; Costa, 2000; Silva, 2004; en Fedele, 2015: 68).

Este nuevo paradigma urbano, que se erige como movimiento urbano relevante de fines del Siglo XX e inicios del XXI, patrocina el desarrollo de ciudades compactas con mezcla de usos de suelo, la densificación urbana, el impulso del transporte público, el fortalecimiento del concepto de hacer comunidad y el diseño orientado al peatón, con apego en cambiar los paradigmas urbanos por esquemas de ciudad más sustentables.

En este sentido, y a pesar de que se conoce que *algunos procesos de renovación urbana solo atienden a intereses de las clases dominantes y de las grandes empresas* (Töws y Mendes, 2011), la verticalización crea nuevas morfologías y formas de comportamiento urbano. Tal fenómeno sería el resultado de representaciones simbólicas del poder económico, estatus social, conveniencia, modernidad y como posibilidad de multiplicación del suelo urbano (Macedo, 1991: 68).

La diversidad y complejidad de intereses involucrados en la verticalización implica ir más allá de la idea de que las ciudades crecen solo porque son lugares con características de centralidad, que tienen la capacidad de aglomerar industria, comercio, empleo y vivienda o que poseen ejércitos de reserva. En realidad, las ciudades crecen porque hay una multiplicidad y complejidad de intereses involucrados en ellas, entre los que se pueden nombrar enormes y lucrativos beneficios en la producción específica de espacios urbanos, públicos y privados (Souza, 1994: 246). Estos intereses son manifestados y puestos en práctica por los diversos agentes que modelan y producen el espacio urbano. De esta forma, el espacio urbano ha sido producido y reproducido, gestionado por los agentes modeladores para reproducir las estructuras de poder y dominación en la sociedad, dando lugar a normas de comportamiento e imposición de formas de vida (Mendes, 2009: 20).

Este proceso de verticalización presente en ciudades medias, grandes y en las principales metrópolis del mundo, se relaciona igualmente con la cultura del consumo.

Los aspectos verticales de la producción, experiencia y representación del espacio urbano son claramente fundamentales a la naturaleza de las ciudades modernas (Hewitt y Graham, 2015: 924), por lo que el proceso de verticalización urbana se materializa por intermedio del edificio.

De acuerdo a lo planteado, Souza (1994: 247) entiende que el espacio urbano es valorado y sobrevalorado por la instalación de edificios, ya que el proceso de verticalización va más allá de la construcción del edificio, tiene la capacidad de reproducir los diferentes tipos de capital. Sintetizado en la producción del edificio, la verticalización, indudablemente, conlleva estrategias complejas del proceso de producción capitalista en su dimensión más amplia.

Por su parte, Ramires (1998: 98) resalta que la verticalización del espacio urbano representa una revolución en la forma de construir, que afecta la dinámica de acumulación y reproducción del capital en el sector de la construcción y el mercado inmobiliario. Por lo tanto, es posible a través de este capital producir diversos cambios en las formas y funciones del paisaje urbano en la ciudad con el mecanismo de la multiplicación del suelo vía revalorización del espacio urbano como resultado del aumento del potencial de aprovechamiento o uso del suelo.

En este sentido, para los fines prácticos que este trabajo pretende alcanzar, la **postura teórica de esta investigación** da continuidad al planteamiento propuesto por Rolnik (2014) cuando enfatiza que el problema no está en la verticalización, sino en la forma que este fenómeno adquiere, entendiéndose por forma su localización, sus objetivos y a qué sectores sociales está destinada (Rolnik, 2014, en Fedele, 2015: 71).

A partir de los objetivos que se pretenden alcanzar y de la hipótesis enmarcada en la introducción de esta investigación, el fenómeno de la verticalización debe contextualizarse en el marco de las transformaciones territoriales de la ciudad multinodal. Es de vital importancia tratar de responder la interrogante sobre “hasta dónde la verticalización tiene alcance en la ciudad” y cómo impacta en la estructura urbana, la organización, la morfología y las funciones urbanas, debido a que la expansión volumétrica también crea desequilibrios territoriales que implican fuertes consumos de recursos urbanos (suelo, capital, trabajo, tecnología, energía); aquí los

*instrumentos de planeación pública urbana y territorial juegan un papel fundamental en su intervención en la ciudad.* Asimismo, se abordan los efectos sociales y ambientales que emanan de esos impactos tanto en la estructura, morfología y funciones urbanas.

#### **1.4. Consideraciones finales**

Las crisis financieras o económicas en el mundo han contribuido al auge de la verticalización en diversas ciudades del mundo. El primer *boom* de edificios altos y súper altos, en la década de 1930, produjo los grandes rascacielos de los Estados Unidos. El segundo *boom* de edificios súper altos fue en la década de 1970. El tercer *boom* de edificios altos y súper altos reaparece con mayor ímpetu en 1990 en ciudades asiáticas y medio oriente. En años recientes, se ha dado seguimiento a una serie de edificios multifuncionales (ciudades dentro de ciudades) súper altos en muchas regiones del mundo, incluyendo Estados Unidos, Asia y Oriente Medio, en particular Dubái. También se observan emergiendo ciudades súper verticales como Moscú, Londres, Ciudad de México o incluso la Ciudad de Panamá.

Una vez que se construye un rascacielos, el suelo circundante a éste se torna más valioso, debido a que la tierra que soporta a un edificio de cinco pisos podría volverse a ocupar tras sustituir dicho edificio por un nuevo rascacielos, permitiendo al propietario del suelo obtener *ventajas comparativas* y mayores *rentas*.

En la discusión sobre *centralidad* es indispensable determinar las funciones y actividades que se realizaban en el centro inicial y que ahora encuentran localización también fuera de él, y las actividades derivadas principalmente de las dinámicas sociales ligadas a la transformación de la base económica mundial, que no necesariamente se localizan en el territorio inicial; de hecho muchas de ellas se asientan en las periferias inmediatas o alejadas. Por tanto, los distintos nodos o espacios de centralidad no están distribuidos al azar, conllevan una multiplicidad y complejidad de intereses involucrados en su planeación y operatividad, con el fin de obtener pingües beneficios y lucrativas rentas.

La morfología de las grandes ciudades de América Latina, incluida la Ciudad de México, se ha venido transformando rápidamente a un ritmo sin precedentes, especialmente a

partir de las décadas de los años treinta y cincuenta, cuando se acentuó la denominada explosión demográfica y urbana. Esta transformación ha sido más en el sentido negativo, debido al acelerado proceso de urbanización, lo cual ha causado grandes conflictos de orden social, económico y ambiental.

Con relación a la discusión sobre el desarrollo de la edificación en altura se ha venido asociando a la desaparición, debilitamiento, re-significación de algunos rasgos que habían caracterizado a la ciudad de la época de la industrialización. Con la *reestructuración urbana neoliberal* de los últimos años y al avance tecnológico en construcción, información y conocimiento, se ha impuesto una nueva morfología productiva basada en empresas organizadas en red que continúan impulsando estrategias de descentralización productiva y de dispersión de sus nodos hacia diversos lugares del espacio mundial de acumulación, que al localizarse en un número creciente de grandes aglomeraciones urbanas de considerable densidad bajo modelos compactos de ciudad, inciden en una radical transformación tanto de la estructura básica, como de la organización, morfología y funcionamiento de las mismas.

## **CAPÍTULO II**

### **ESTRUCTURA URBANA Y FUNCIONES DE CENTRALIDAD EN LA CIUDAD DE MÉXICO: DESARROLLO HACIA ADENTRO CON INCIPIENTE VERTICALIZACIÓN**

*"Las casas delataban el estado de las fortunas posrevolucionarias: algunas eran amplias y tenían jardín; otras eran como colmenas empeñadas en mantener las apariencias. Enfrente, o de lado de la colonia Chapultepec, se abrían las residencias que pertenecían a familias destacadas de la banca, el comercio, las profesiones. Aunque de ambos lados del Paseo de la Reforma se abrían restaurantes y salas de cine, uno que otro rascacielos comenzaba a desplazar -y acabó por desplazarlas totalmente- a las mansiones..."*

Fragmento de la novela *La región más transparente*. Carlos Fuentes.

## **2. Presentación**

Dentro de la sinergia urbana de una ciudad es imprescindible comprender las lógicas demográficas, tenencia de la tierra, renta del suelo, dinámica económica, política urbana, capital inmobiliario, promoción y segregación, entre otros, que determinan y moldean su territorio.

De esta forma, al considerar la configuración morfológica, en un marco del proceso de industrialización, modernización y desarrollo estabilizador (1934-1982), la Ciudad de México experimentó auge económico que impulsó fuertes tasas de crecimiento demográfico e inmigración proveniente del ámbito rural, lo que derivó en la expansión del tejido urbano existente, la construcción de obras públicas, el progreso del transporte y en consecuencia una fuerte presión para adquirir suelo y vivienda urbanas.

Ante una economía en proceso de expansión, el centro histórico tradicional o Distrito Central de Negocios (DCN) se extiende hacia afuera para conformar áreas diferenciales de alto valor en terrenos contiguos ubicados al poniente y al sur, y una herradura de barrios donde los terrenos valen poco en los extremos periféricos, específicamente localizados al norte y oriente de la ciudad central.

En este sentido, el objetivo de este capítulo es la revisión de los cambios en los usos del suelo por el desarrollo económico y social en la etapa de fuerte industrialización que acrecentó la demanda de diversos usos tales como el comercial, industrial y principalmente el habitacional, que dio origen a las primeras propuestas urbanas en el desarrollo de los edificios multifamiliares en altura en la ciudad como nuevo orden urbano en el tejido de la ciudad hacia su paso al progreso y la modernidad.



## 2.1. Modelos estructurales del espacio urbano en la ciudad latinoamericana

Los *modelos urbanos* como abstracciones de la realidad tienen una tradición larga en las ciencias regionales en Europa y en los Estados Unidos. Con diferentes métodos y diferentes resultados se han tratado de representar los principios de la estructuración urbana en las ciudades estadounidenses. Después de la Segunda Guerra Mundial, algunos investigadores urbanos alemanes se interesaron en el tema, desarrollando modelos urbanos en diferentes regiones culturales. Bajo este contexto, en el año 1976, geógrafos alemanes contribuyeron con modelos de ciudad latinoamericana, diferentes en detalles, pero parecidos en su representación principal (Borsdorf, 2003: 136).

En 1982, Borsdorf publicó una síntesis de los modelos alemanes y del modelo estadounidense por parte de Griffin y Ford (1980). Posteriormente, autores estadounidenses como Deler (1989), Crowley (1995, 1998) y el mismo Ford (1996) entraron a escena tratando de incorporar en sus investigaciones las nuevas tendencias en la estructura urbana, enfocadas desde hacía unos treinta años en ciudades latinoamericanas.

En este contexto, las investigaciones que giraron en este tema centraron su análisis en cuestiones de estructura urbana y actividades económicas (Yujnovsky, 1970 y 1975, Buzai, 2003, en Alvarado *et al.*, 2008), o sobre asentamientos humanos y estructuras de los usos del suelo con visión historicista (Bähr y Mertins, 1980, 1993; Mertins, 1995). La propuesta de estos geógrafos alemanes radicó en: a) estructura antigua de anillos concéntricos (retomando a Burgess) adaptada a las ciudades latinoamericanas; b) estructura moderna sectorial (aporte de Hoyt); y c) estructura celular en la periferia (aporte de ambos autores). Bajo este enfoque, la estructura al interior de las ciudades latinoamericanas se interpreta como una ciudad expandida o difusa (Ibíd. Pág. 139), que da pie a la creación de zonas exclusivas –fraccionamientos y zonas residenciales cerradas– asociadas a grandes centros comerciales como *nuevas centralidades suburbanas* de comercio y servicios (Borsdorf, 2003).

Desde otra perspectiva, los modelos estadounidenses como los de Griffin y Ford (1980) y Crowley (1995), se caracterizaron por la descentralización de actividades económicas altamente especializadas y de gran accesibilidad que partían de la zona central hacia la

periferia a partir de un corredor comercial que alberga bienes y servicios, y edificios de oficinas; o por la relativa ausencia de control gubernamental sobre el uso del suelo y la posterior mezcla orgánica de las funciones residenciales, comerciales e industriales, que es característico de las ciudades mexicanas y centroamericanas en particular (Pacione, 2005: 470).

Ante el crecimiento demográfico se detona la expansión de las ciudades modernas, se ampliaron avenidas y calles, se demolieron viejas mansiones, se lotificaron predios y se crearon estacionamientos, se construyeron rascacielos de oficinas, centros comerciales, terminales de autobuses, hoteles, restaurantes, y otras infraestructuras en los alrededores del DCN (Griffin y Ford, 1980: 400).

Posteriormente, después de un mayor desarrollo en las ciudades latinoamericanas, Ford (1996) incorpora en su modelo seis cambios en las zonas originales, destacándose (1) la división territorial de la nueva ciudad central entre el DCN y un mercado, (2) la consideración de la competencia [y complementariedad] entre nuevos nodos suburbanos, (3) reubicación de la industria, (4) la importancia de las variables periféricas, (5) la adición de áreas indefinidas de vivienda de clase media, normalmente situadas lo más cerca posible al sector de clases acomodadas y al periférico, y (6) al establecimiento de la elitización residencial (*gentrificación*) de distritos o barrios para atraer turistas, artistas, y elites locales (Ford, 1996: 439).

Años más tarde, Crowley (1998: 129) hace referencia a este fenómeno de dispersión de las actividades económicas e incorpora el concepto de *crecimiento discontinuo*, mismo que es característico de la periurbanización (Cruz y Garza, 2014: 17). En función de lo anterior, se aprecia una notable descentralización de actividades económicas, con una distribución y *dispersión policéntrica* a partir de corredores y núcleos.

Casi al final del siglo XX, otro autor Veltz (1999: 55) argumentó que este proceso de fragmentación espacial evidencia la necesidad de describir el territorio urbano a partir de diferencias microespaciales, mismas que se hacen acompañar de desigualdades predominantes y contrastantes que se expresan a una escala más pequeña, por lo que la geografía económica en la ciudad es más homogénea a gran escala, pero muy heterogénea a pequeña escala (Veltz, 1999: 55, en Cruz y Garza, 2014: 21).

A principios del siglo XXI, Borsdorf (2003) modeló las dinámicas de la estructuración urbana definiendo cuatro etapas del desarrollo de los asentamientos urbanos latinoamericanos: 1) ciudad colonial (de 1550 hasta 1820); 2) ciudad sectorial (1820 a 1920); 3) ciudad polarizada (1920 a 1970); y 4) ciudad fragmentada (desde 1970). La ciudad colonial se organiza bajo la inspiración española, en tanto que la ciudad sectorial adopta modelos franceses. La ciudad polarizada –emulando a modelos de ciudades estadounidenses–<sup>29</sup> se cobija bajo el auspicio del Estado benefactor y del paradigma del desarrollo hacia adentro, dando pie a la industrialización tardía, la expansión física de la ciudad y a la proliferación de barrios exclusivos, y colonias marginales en la periferia.

Durante la fase de ciudad fragmentada, los procesos económicos y de planificación urbana cambiaron a un nuevo patrón de acumulación de capital basado en el *neoliberalismo* –con excepción de Cuba– con fuerte influencia de la globalización. La flexibilización del Estado, la privatización y la desregulación permitieron a los inversores y planificadores mayores libertades. La dinámica urbana entra bajo el principio de la fragmentación, como nueva forma de separación de funciones y elementos socio-espaciales, ya no en una dimensión grande, sino en una dimensión pequeña (figura 6). Por tanto, los patrones espaciales viven un proceso de fragmentación de estructura y funciones, identificándose en las ciudades *nuevas áreas de actividad económica o nuevas centralidades*.

En esta producción del espacio urbano, las transformaciones de la ciudad no sólo implican recomposición de lo ya edificado, o la expansión física territorial, sino también nuevos desarrollos en lugares nuevos o aislados, por lo que se lleva a cabo una tendencia hacia la creación de *nuevas centralidades* que aparecen fuera del área tradicional de la ciudad. Estos puntos de concentración de provisión de servicios, superficies de oficinas y comercios son denominados *edge cities* (Garreau, 1991, en Janoschka, 2004), y entran en una dinámica de competencia o complementariedad de actividades económicas y funciones con el centro histórico tradicional.

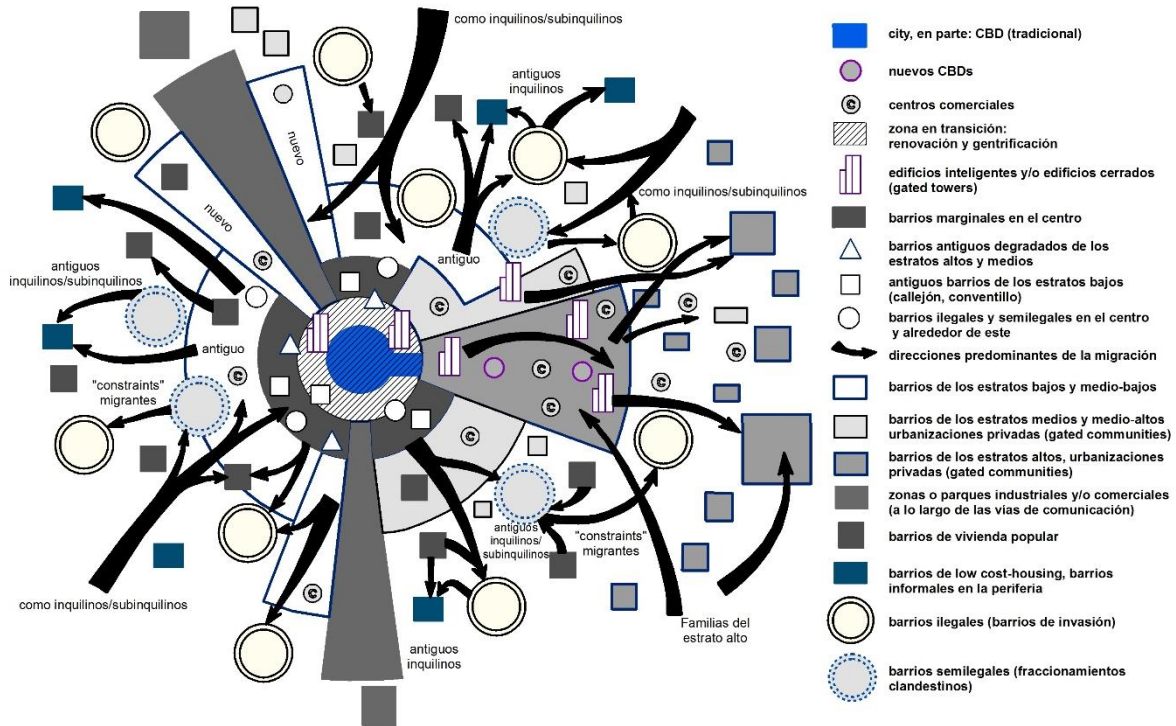
A grandes rasgos, más allá de la dependencia con respecto a las formulaciones teóricas y políticas estadounidenses y europeas para explicar los cambios urbanos, y de

---

<sup>29</sup> Dotson, F., L. Dotson y A. Müller (1957). La estructura ecológica de las ciudades mexicanas, *Revista Mexicana de Sociología*, **19**(1): 39-66.

una generalización esquemática de la metrópolis latinoamericana, en la actualidad las grandes urbes de esta región se han visto transformadas en su estructura urbana bajo la transición de la *ciudad compacta* tradicional a la *ciudad dispersa y fragmentada* (Monclús 1998, en Pradilla, 2015: 2), que determina la dispersión de la infraestructura y funciones urbanas (Janoschka, 2004: 83).

**Figura 6.** Estructura urbana y funcional de la metrópolis latinoamericana



**Fuente:** Elaboración propia con base en Bähr y Mertins, 1992 y 1995, en Mertins, 2003: 205

Las grandes urbes latinoamericanas como la Ciudad de México, se han visto transformadas en su estructura urbana bajo el principio de *fragmentación territorial* que determina la dispersión de la infraestructura y funciones urbanas. Este proceso trae como consecuencia el impulso de nuevas polaridades, nodos de actividades y nuevas centralidades con soporte en las redes de infraestructuras físicas, energéticas y virtuales, por lo que más allá de la existencia de modelos o patrones ideales normativos de ciudades en cuanto a su organización, funciones y configuración de la morfología urbana, se intenta caracterizarla, indagar sobre las contradicciones, problemas y necesidades que implica para los diversos actores y clases sociales, el patrón específico de crecimiento seguido por cada metrópoli (Pradilla, 2011), puesto que cada

ciudad ha seguido un patrón histórico social particular de crecimiento, con sus propios procesos de configuración y cambio, resultando morfológicamente diferentes entre sí.

## **2.2. Estructura económica en la Ciudad de México en la etapa de desarrollo hacia adentro**

Al finalizar el siglo XIX e iniciar el siglo XX, el desarrollo del ferrocarril contribuyó al crecimiento explosivo de las ciudades industrializadas. Ante la necesidad de contar con una fuerza de trabajo disciplinada, el deterioro acelerado de las condiciones urbanas en su conjunto y al impacto que ello tuvo en la población en general, surgió en los países industrializados un sector inmobiliario administrado por los poderes públicos locales, para atender las necesidades habitacionales de la población obrera (García, 2010: 36).

De tal suerte, una ciudad que posea cierto nivel de industrialización le corresponderá algún tipo de desarrollo comercial, de servicios, transportes, etc. La aglomeración de este conjunto de actividades económicas se da simultáneamente con la concentración de la población: como fuerza de trabajo ésta se desplaza hacia donde el capital se acumula (Garza, 1984: 24). Bajo este contexto, algunos países latinoamericanos comienzan a experimentar cambios importantes en sus formas de urbanización, en sus funciones, así como transformaciones en la estructura de producción de la vivienda urbana (sobre todo para los sectores populares) y en las acciones del Estado dirigidas a intervenir en el llamado problema habitacional (Jaramillo y Schteingart, 1983: 12).

Después de la Gran Depresión que se sufrió a nivel mundial a fines de los veinte y principios de los treinta, México había comenzado a crecer a un ritmo constante. Los trabajadores migraban a las ciudades, la manufactura se incrementaba, mientras que la agricultura disminuía, y la educación se diseminaba en todo el territorio nacional.

En este sentido, de acuerdo a Sánchez (2016: 9) en México se han aplicado distintos modelos económicos desde el siglo XX a los cuales corresponden patrones de desarrollo urbano y dinámicas propias de desigualdad territorial. Previo a la etapa de desarrollo hacia adentro, el modelo convencional que existía era el *Modelo Primario Exportador y Post-Revolucionario (1900-1939)* que se definió por un predominio rural, lenta urbanización y la producción prioritaria de materias primas para la exportación

bajo condiciones económicas de mercado capitalista con fomento a la inversión extranjera. Por su parte, el *Modelo de Sustitución de Importaciones (1940-1984)* se caracterizó por una urbanización acelerada y preeminente en que se produjo convergencia condicional con base en la industrialización, el aumento en la escolaridad, así como la adopción de tecnologías avanzadas provenientes del extranjero, principalmente de los Estados Unidos; el principal objetivo era sustituir los artículos manufacturados de procedencia extranjera por productos fabricados por la industria nacional para satisfacer el consumo local.

Este modelo contó con tres etapas: 1) despegue económico (1940-1952); 2) desarrollo estabilizador (1953-1970); 3) gasto petrolero (1971-1982). Se caracterizó por una economía proteccionista, con alto crecimiento, distribución de la riqueza desigual en el territorio nacional y, en su etapa final, una crisis de deuda en 1982 (véase tabla 4).

**Tabla 4.** Modelos económicos y urbanos de México hasta 1982

Modelo Económico				Desarrollo Urbano
Largo Plazo	Plazo Intermedio	Periodo	Características	Nombre
Modelo primario exportador y post-revolucionario	Consolidación de grandes cambios institucionales	1919 - 1939	Economía estable	Urbanización lenta y predominio rural
	Despegue económico	1940 - 1952		
Modelo de Sustitución de Importaciones	Desarrollo estabilizador	1953 - 1970	Economía proteccionista. Alto crecimiento. Crisis de la deuda en 1982	Urbanización acelerada y preeminente
	Gasto petrolero	1971 - 1982		

Fuente: Elaboración propia con base en Sánchez, 2016.

Una vez que México entra al patrón de acumulación de capital con base en la *sustitución de importaciones*, medida viable gracias a la dirección del Estado Mexicano,<sup>30</sup> la Ciudad de México –sede del poder ejecutivo federal– asume el papel de motor y polo de concentración de la industria nacional al aumentar su participación en el

<sup>30</sup> El crecimiento económico modificó la estructura de la producción nacional en favor de las actividades secundarias y, principalmente, de la industria de transformación. En la Ciudad de México, el desarrollo industrial se vio acompañado por la expansión de otras actividades económicas como el comercio y los servicios, y por la conformación de una nueva estructuración de las clases sociales –aparición de nuevos grupos, la transformación o la expansión de los ya existentes, lo cual es aplicable tanto a la clase media como al proletariado urbano– (Garza y Schteingart, 1984: 593).

número de establecimientos industriales al pasar de un 6.8% en 1930 a un 29.9% en 1960. Esta concentración de establecimientos industriales se hizo acompañar de desmedidas presiones demográficas, desencadenándose un fuerte movimiento migratorio principalmente del campo hacia la ciudad. Bajo este esquema, la industria y su correlato la vivienda obrera, se convirtieron en el motor de un acelerado crecimiento urbano (Garza, 1983, en Pradilla, 2004: 75).

Este gran desplazamiento de personas generó la necesidad de dar empleo y vivienda a una población que se incrementaba rápidamente, así como una gran expansión física y el surgimiento de nuevas funciones y grupos sociales urbanos, conformándose así áreas diferenciadas por sus ventajas locacionales, sus estructuras físicas y su nivel de servicios y equipamientos.

El *patrón de crecimiento de la ciudad se difundía de forma horizontal*, no así su *incipiente desarrollo vertical* que apenas se iniciaba en el centro histórico, provocando innumerables problemas y conflictos al Ayuntamiento. La continuidad del crecimiento horizontal era costosa y requirió de inversiones que la administración no pudo afrontar por la creación de nuevas colonias que no compensaban los servicios requeridos por el exceso de lotes disponibles y la baja densidad de población (Morales, 2000: 122).

De esta manera, la creciente demanda de suelo y de vivienda urbana no tuvo una respuesta oportuna por parte del sector público ni del sector privado empresarial, dando origen a la producción social de vivienda (García, 2010: 36) centrada en ciertos sectores de la sociedad, lejos de atender a las clases más desfavorecidas. A la par de estas nuevas funciones y grupos sociales se va gestando una política social de apoyo a los trabajadores, una exigencia al capital público y privado para invertir en infraestructura, equipamiento y la aplicación de una serie de programas para vivienda social en áreas centrales dotadas de servicios. Esta mejora de la Ciudad de México tuvo como consecuencia posterior una reestructuración del valor del suelo.

Bajo este marco de referencia, destacan diversos factores que acompañaron paralelamente la demanda progresiva de vivienda y servicios: *el suelo urbano; la participación del Estado y sus instituciones, la implementación de programas, financiamiento y la industria de la construcción*. Por lo tanto, durante este periodo de

industrialización, la expansión de la ciudad obedece principalmente a las necesidades progresivas de demanda de viviendas, bienes y servicios, ejercida por una clase trabajadora en aumento, lo cual va conformando nuevas estructuras territoriales funcionales de localización respecto al mercado.

### **2.2.1. Accesibilidad al suelo urbano**

Uno de los eslabones de la estructura económica urbana que mayor y más significativo número de cambios experimentó durante la década de 1930 fue el *suelo urbano*. Sus particularidades y transformaciones comprendieron la estructura de la propiedad, el funcionamiento, los valores de su mercado, y el incremento del valor del suelo como factor determinante en el crecimiento de la ciudad.

Al ascender Cárdenas al gobierno, el mercado del suelo se hallaba bajo el control de un grupo de grandes propietarios miembros de la vieja clase dominante porfirista que habían conservado lo fundamental de sus propiedades urbanas después de la Revolución, y por un núcleo reciente, forjado a la par del movimiento armado, que había aprovechado su presencia y control sobre el naciente poder político para hacerse de una parte de la propiedad inmueble urbana (Perló, 1981: 13).

Este grupo propietario urbano y la nueva burguesía ligada al Estado fueron favorecidos con la consagración jurídico-política de la propiedad inmueble urbana, caracterizando a su vez la renta del suelo en una forma importante de apropiación de plusvalía dentro del sistema económico de la ciudad, por lo que durante la etapa cardenista las transformaciones en la estructura de la propiedad del suelo y del control de la oferta de ese mercado, no ocurrieron por un cambio en la propiedad del grupo de los grandes detentadores, sino de las transformaciones en la propiedad agraria (Ibíd. Pág. 14).

Conviene aclarar que el hito fundamental de la propiedad agraria mexicana es la *Ley de Reforma Agraria de 1915*, cuyos principios básicos se incorporaron al artículo 27 de la Constitución de 1917. Pieza clave de esta nueva organización corresponde al ejido, constituido a partir de la expropiación de latifundios y haciendas que se encontraban en el interior y en las inmediaciones de las ciudades y que se entregaron en usufructo a los pueblos y comunidades que carecían de tierras para sus necesidades (Mas, 1991: 65).



Para 1935, los efectos de la política agraria ya eran evidentes, y se orientaban a la transformación de la propiedad territorial y a la aparición de nuevos agentes sociales.<sup>31</sup> Con la creación de la *propiedad ejidal y comunal*, y la afectación de las grandes haciendas, se impulsó la formación de numerosos pequeños propietarios. Estos, ante la creciente demanda de suelo para usos urbanos y la baja rentabilidad para mantener su propiedad con actividades agrícolas, prefirieron vender o vincularse a actividades urbanas (Cruz, 1995).

La demanda y la baja rentabilidad del suelo agrícola propiciaron cambios espectaculares. Ante el desarrollo industrial iniciado en los años treinta, la expansión urbana, la construcción de nuevas vías de comunicación, el aumento de los medios de transporte, asociado a factores causales como la inversión y el crecimiento demográfico, convergieron. Como secuelas, la estructura locacional de la ciudad se dibuja más diversificada, compleja, con gran dinamismo ante las rápidas transiciones en los usos del suelo menos intensivos por los más intensivos, lo que implica desplazamientos y aglutinaciones (Flores, 1959: 9).

Por lo tanto, los ejidos surgieron en los alrededores de la Ciudad de México respetando la denominada pequeña propiedad, y para 1938 la Carta Ejidal daba cuenta de la existencia de 74 ejidos, cubriendo una superficie total del Distrito Federal (DF) de solo 17%; su proporción sin embargo era mayor en áreas situadas a 3 o 4 km del borde de la ciudad interior, alcanzando 39% en la Delegación Gustavo A. Madero y 57% en la de Magdalena Contreras (Cruz, 1981: 51, en Mas, 1991).

Esta situación favoreció la expansión de la ciudad y su consecuente demanda de suelo, generando en el corto plazo nuevas condiciones en el funcionamiento de la oferta del suelo y por lo tanto de su mercado, debido a la posibilidad de obtener mayores beneficios de los que podían arrancar a la actividad agrícola. Al dar apertura a estas tierras dentro del mercado de suelo urbano, entraron en competencia contra el mercado privado preexistente dominado por los grupos propietarios urbanos, llevándose a cabo una diversificación de la oferta del suelo urbano, tanto en lo que se refiere a sus

---

<sup>31</sup> Las leyes agrarias crearon un nuevo grupo social: *los ejidatarios*. En este grupo se encontraban campesinos, artesanos, comerciantes y obreros; el único elemento que tenían en común era la dotación de tierra ejidal (Cruz, 1995).

características específicas (ubicación, calidad del suelo, cercanía o acceso a los bienes y servicios urbanos) como al tipo de competencia; a pesar de estas desventajas, muy pronto el suelo comenzaría a ocuparse en *usos habitacionales* (Perló, 1981: 15).

Paralelamente, se van gestando otros procesos como el de reconcentración del suelo, en el que participaban agentes económicos provenientes de la industria, la banca o el comercio. Sin embargo, desde una óptica de la demanda, este incipiente proceso de reconcentración implicó fuerzas que condicionaban la compra de suelo. De hecho, durante el periodo 1930-1940, la demanda de propiedades inmuebles se activó notablemente, sufriendo los terrenos en el DF un incremento del 50% al 200%. Por ejemplo, en 1943 el metro cuadrado ubicado en la colonia Juárez subió de \$400 a mil pesos aproximadamente, mientras que en la Ave. Juárez su precio aumentaba de mil a dos mil pesos –remítase al mapa 1a– (Ibíd. Pág. 16).

Este reajuste se debió en parte a que los negocios y servicios ofrecidos en la Avenida Juárez se aglutinaban cada vez más en el centro, por lo que el DCN se va ampliando e intensificando notablemente ante las nuevas necesidades económicas; se va perfilando hacia una concentración general de negocios y servicios para conformar distritos especializados dentro del propio centro.

En los siguientes años se efectuó a gran escala el fraccionamiento de viejas haciendas y ejidos cercanos a la ciudad y la rápida transición de usos agrícolas y ganaderos a usos residenciales e industriales, por lo que colonias y zonas industriales que rodean al DF fueron creadas. En esta transición, el precio de la tierra en la periferia de la ciudad subió de un día para otro hasta alcanzar cotizaciones desmesuradas. La construcción especulativa de fraccionamientos, de casas y edificios se convirtió en un negocio seguro y lucrativo (Flores, 1959: 267).

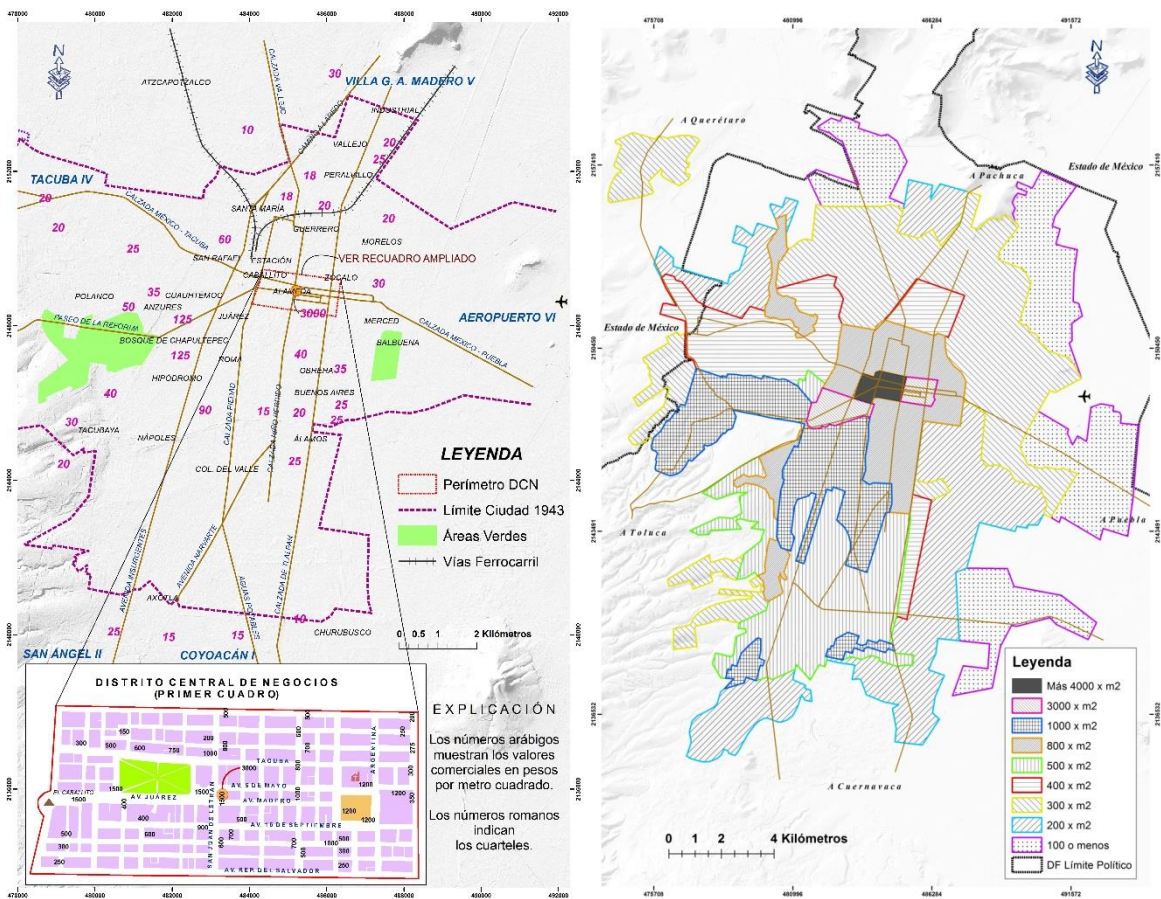
El mapa 1b presenta los valores comerciales aproximados de la tierra urbana para 1959. Nótese que los precios en la ciudad central, entendiéndose ésta como el territorio conformado por las demarcaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza,<sup>32</sup> se dispararon espectacularmente. Por ejemplo, en 1930 los

---

<sup>32</sup> El Programa General de Desarrollo Urbano del DF (2003) consideró su delimitación con base en el proceso histórico de expansión urbana, destacando que fuera el primer casco urbano, así como su papel

terrenos en la colonia Juárez se cotizaban a \$30 pesos el metro cuadrado, y en 1959 ascendían a \$3 mil pesos, por lo que se incrementó 100 veces más; en la Ave. Juárez, el metro cuadrado se cotizaba a \$120 pesos, y para 1959 alcanza los \$7 mil, aumentando 58 veces su valor. Otros casos como Chapultepec-Morales o Lomas de Chapultepec, el metro cuadrado en 1930 se cotizaba entre un peso y \$10 pesos, y en 1959 se ubicó entre \$800 y mil respectivamente (Ibíd. Pág. 268).

**Mapa 1a y 1b.** Valores comerciales del suelo Cd. de Méx. en pesos, 1943 y 1959



**Fuente:** Elaboración propia con base en Hayner, 1945 y Flores, 1959

Este aumento desmesurado obedecía en buena medida a las nuevas demandas de suelo que exigía el crecimiento económico y demográfico de la Ciudad de México. De cierta forma estas demandas se atendían por notificaciones de predios sin control

como espacio donde se realizan las actividades de comercio y servicio más importantes de la entidad. Asimismo, contempló la cantidad de redes de infraestructura básica y el equipamiento urbano acumulados en el tiempo -con gran parte de su capacidad subutilizados-, mismos que fungieron como trampolín para proyectar mejoras urbanas, reciclamiento, conservación patrimonial y desarrollo (pág. 76). En línea, consultado el 20/01/17 (PGDUDF-2003).

urbano, originando cambios en la distribución espacial de la ciudad. A pesar de la disponibilidad de lotes baldíos en los nuevos fraccionamientos, muchos pobres ni siquiera tenían la posibilidad de hacerse de una vivienda permanente a falta de recursos, y las familias con mayores ingresos abandonan el centro de la ciudad para desplazarse hacia el poniente, habitando lujosas mansiones con nuevos servicios en barrios exclusivos, mientras que los viejos inmuebles son ocupados como habitación por familias de menores ingresos, o para comercios, oficinas y bodegas en las arterias comerciales (Cervantes, 1988).

Sin embargo, la importancia del acceso a la tierra urbana va más allá de la ocupación de un lote. Sus implicaciones involucran la transformación de formas colectivas de la propiedad agraria en formas de propiedad privada, y la incorporación al proceso de urbanización capitalista vastas áreas periféricas sin un uso definido, que acelera notablemente la expansión física de las ciudades (Legorreta, 1991: 45). *A partir de 1940*, año en el que concluye la reforma agraria en el DF, *se inició con firmeza una política económica basada en el desarrollo industrial* que incidió de manera significativa en el creciente proceso de urbanización de la ciudad que pronto absorbió tierras de propiedad privada, para seguir después con la invasión de tierras de origen ejidal y comunal (Cruz, 1995).

### **2.3. Incipiente verticalización de la ciudad por dotación de vivienda social en altura: el Estado benefactor, sus instituciones y programas**

Ante el hecho de que la capital no respondía a las necesidades de infraestructura de una urbe moderna –transporte, higiene, nueva infraestructura, etcétera– en enero de 1929 empieza a funcionar el *Departamento del Distrito Federal* (DDF) como nueva estructura administrativa. Se promulga, entonces, una *Ley Orgánica* que define la organización correspondiente a emprender, con el fin de gestionar el crecimiento y construcción de la ciudad. Por tanto, una de las primeras acciones fue la preferencia de edificios de no más de cuatro pisos a los rascacielos (Hiernaux, 1988: 42).

Como antecedente del financiamiento habitacional en nombre del *Estado*, en 1929 se creó la Dirección de Pensiones Civiles del Estado y Retiro (DPCER), la cual se encargó

de otorgar préstamos para vivienda a la comunidad de funcionarios públicos (Aldrete-Haas, 1991, en González y Kunz, 2005) antes que al sector obrero, aún y cuando el artículo 123 Constitucional establecía la obligación de patronos de empresas que emplearan a más de 100 trabajadores de proporcionarles habitaciones cómodas e higiénicas (García, 2010).

Como el proceso de industrialización fue el principal detonante de la expansión urbana, la Ciudad de México asume el papel rector y polo aglutinador de la industria nacional, lo que contribuye a que la vivienda obrera se convierta en el motor de un acelerado crecimiento urbano. A este respecto, la función de las instituciones gubernamentales fue relevante, ya que fueron las encargadas de fomentar la producción de vivienda, tratando de satisfacer a una población creciente y carente de recursos financieros.

Después de lograr la unificación y organización obrera y campesina bajo la jurisdicción estatal cardenista con el fin de mejorar las condiciones de vida de ambos sectores, se fortalece el papel del Estado, otorgándole un *intervencionismo* con la facultad de actuar en nombre de los sectores laborales (Córdova, 1974). Este logro ligó todo el movimiento de masas al control del Estado; poco a poco la lucha reivindicativa se convirtió en un método institucional y las movilizaciones fueron sustituidas por negociaciones (Azuela y Cruz, 1989).

En 1942 México entró al conflicto de la Segunda Guerra Mundial, y durante el mandato del presidente Ávila Camacho (1940-1946) se expidió un decreto –*Congelación de Rentas*– que frenaba el aumento en los arrendamientos de las vecindades, edificios subdivididos, así como algunos comercios y bodegas en la zona céntrica de la Ciudad de México. Desde principios del siglo XX y hasta los años cuarenta, el arrendamiento de estas casas habitación en el centro de la ciudad se caracterizó por constantes e indiscriminados aumentos del costo del alquiler, especulación y manejo monopólico, desprotección legal que favorecía los desalojos, escasez de vivienda en renta,

hacinamiento, insalubridad y una nula intervención gubernamental en el sector (González y Kunz, 2005: 91).<sup>33</sup>

Ante la vigencia del decreto, diversos efectos se hicieron sentir como el alejamiento de la inversión privada en vivienda en arrendamiento destinada a sectores de ingresos bajos y medios, eliminación de cualquier proyecto habitacional popular del gran capital y desestimulación de inversión de los promotores inmobiliarios; esta situación fue resultado de un mayor control político de las rentas y de la existencia de alternativas de inversión más rentables (Perló, 1981: 48, en González, 2006).

Posteriormente, en 1943 se creó el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) como modo de asistencia directa gobierno-trabajador que se limitaba a dotar de vivienda a las fuerzas armadas, empleados federales, trabajadores del mismo instituto y del DDF (Juárez, 2003).<sup>34</sup> Para 1946 se promulga la *Ley General de Asentamientos Humanos* (LGAH), lo que favorecía de cierta manera el establecimiento de bases para crear leyes, planes y reglamentos urbanos en cada entidad del país, a pesar de la existencia de ordenamientos de esa índole en algunas de las principales ciudades. Con el cambio de gobierno a favor del presidente Alemán Valdés (1947-1952) el tema de las viviendas arrendadas con renta congelada y la producción de vivienda continuaron en la agenda.

La ampliación indefinida de los decretos de congelación de rentas continuó en 1948, afectando principalmente la evolución de precios del suelo, revalorización de áreas centrales que impactaron en casas habitación, edificios que albergaron actividades comerciales e industrias de alimentación principalmente en el centro de la ciudad. Paralelamente a los decretos, se realizan las primeras intervenciones del sector público para la construcción masiva de conjuntos habitacionales denominados multifamiliares (Legorreta, 2001) en zonas distantes a las áreas centrales –actualmente pertenecientes a la llamada *ciudad central*–.

---

<sup>33</sup> Esta política mantuvo sin variación el precio del alquiler en los inmuebles que pagaban hasta \$300 pesos en ese momento. El decreto de 1942 continuó vigente hasta finales de los años noventa, por lo que su influencia sobre el desarrollo habitacional de la capital ha sido considerable (González, 2006).

<sup>34</sup> Condiciones de la vivienda en la ZMVM en el año 2000, consultado 10/08/16, en línea: [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(040\).htm#4](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(040).htm#4)

Gracias al auge de la *industrialización de la construcción y sus materiales*, y al impulso a la producción de vivienda multifamiliar de alta densidad por parte del Estado a través de mecanismos de financiación por medio del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas (BNHUOPSA),<sup>35</sup> del IMSS, la Dirección General de Pensiones Civiles de Retiro y del DDF su materialización fue posible, en contradicción con el rápido avance de colonias proletarias en la periferia (Sánchez, 2009: 151; Ballén, 2010: 99) y del otorgamiento de créditos para adquirir lotes con servicios en colonias para trabajadores del Estado.

Promovido conjuntamente por el BNHUOPSA, el Banco Internacional Inmobiliario y la Dirección de Pensiones, la Unidad Modelo –ubicada entre la Ave. Río Churubusco y calzada de la Viga, Delegación Iztacalco– fungió como uno de los primeros conjuntos habitacionales construidos en zonas centrales de renovación urbana en 1947, con densidades mayores a 200 hab/ha, destinado para los miembros del Sindicato Nacional de Trabajadores de la Enseñanza. Otros grandes conjuntos construidos por el Estado fueron la Unidad Esperanza, el Centro Urbano Presidente Alemán, la Unidad Nueva Santa María, el Centro Urbano Presidente Juárez, la Unidad Vecinal 1 del IMSS en Santa Fe, y la Unidad Insurgentes (Sánchez, 1999: 130, en Sánchez, 2009: 153), además de que se construían obras de interés social como el Edificio de las Oficinas Centrales del IMSS en 1952 (tabla 5).

Financiado por la Dirección de Pensiones Civiles y de Retiro, el Centro Urbano Presidente Alemán (CUPA), que en un origen estaba planeado para 200 viviendas, se le permitió la construcción de 1,080. El cliente fue el gobierno federal y el proyecto estaba destinado a servir como vivienda de alquiler a los trabajadores del Estado. Su construcción se ubicó en una zona poco urbanizada hacia el sur de la ciudad, específicamente en los terrenos de lo que antiguamente era el Rancho de Santa Rosa, en la esquina de Ave. Coyoacán y Félix Cuevas, en la colonia Del Valle (*El Universal*, 20/01/2011), por lo que se le llegó a considerar "una ciudad dentro de una ciudad" (Sánchez Corral, 2012: 52). La distribución de las áreas habitacionales estuvo integrada

---

<sup>35</sup> Durante la II Guerra Mundial la actividad industrial del país tuvo un crecimiento sostenido del 6.3 por ciento, el Estado pudo activar los mecanismos de financiamiento a la edificación habitacional por medio del BNHUOPSA que previamente había sido creado en 1934 para financiar el desarrollo de infraestructura a nivel nacional (Sánchez, 2009).

por 6 edificios de tres niveles y nueve edificios en altura de hasta 13 pisos. La tipología de sus departamentos variaba entre 50 a 80 m<sup>2</sup>, y sus usos del suelo involucraron 20% para el habitacional, 10% para servicios (168 locales comerciales), 55% para uso colectivo recreativo y el 15% restante para vialidad (figura 7a).

**Tabla 5.** Primeros proyectos de vivienda social en altura

Multifamiliar	Año	Colonia	Financiamiento	Viviendas
Unidad Esperanza	1949	Narvarte	BNHUOPSA	164
Centro Urbano Presidente Alemán	1950	Del Valle	ISSSTE	1,080
Unidad Nueva Santa María	1951	Nva. Sta. María	–	480
Centro Urbano Presidente Juárez	1952	Roma	ISSSTE	984
Unidad Vecinal 1 IMSS	1957	Sta. Fe IMSS	IMSS	2,199
Unidad Insurgentes	1952	–	–	755

**Fuente:** Elaboración propia, algunos datos de sidoso-prosoc, 2010

Posteriormente, ante el inminente crecimiento de la ciudad, la colonia Roma va tomando su traza definitiva y se satura; se construye para los sectores medios (Ziccardi, 1986: 128) el Centro Urbano Presidente Juárez (CUPJ). El complejo fue construido por la Dirección de Pensiones del DF para dotar de vivienda a los empleados públicos de la ciudad. El terreno para el asentamiento del proyecto se ubicó en una gran manzana de la colonia Roma dentro de la Delegación Cuauhtémoc, entre la Ave. Orizaba y la calle Antonio M. Anza. Este conjunto originalmente estaba proyectado para 19 edificios que variaban sus alturas, pero no todos los edificios se construyeron.<sup>36</sup> En suma, el multifamiliar contabilizaba un total de 984 departamentos de diversos tipos que alojaban a más de 3 mil personas que compartían áreas deportivas, parques, comercios y servicios, y áreas peatonales (figura 7b).

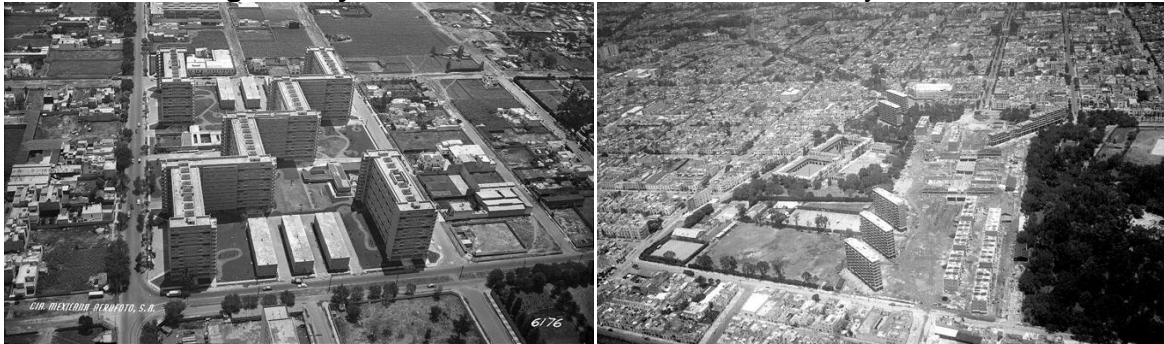
Durante la década de los cincuenta, la Ciudad de México creció 6.1% en su quantum demográfico, alcanzando una población de 2.9 millones de personas (Garza, 2003: 3), de los cuales 68% se encontraba en la ciudad central, el 20.3% en las delegaciones contiguas, el 4.5% en las delegaciones del sur, y el 7.2% en los municipios recientemente conurbados (Cervantes, 1988). Este fenómeno generó una fuerte presión

<sup>36</sup> Un edificio *tipo A* de 13 pisos; 3 de *tipo a* más pequeños de 13 niveles; 6 de *tipo B* de 10 plantas; 4 *tipo C* de 7 pisos; 9 *tipo D* de 4 niveles, y 63 casas unifamiliares agrupadas en diferentes bloques. Mario Aguilar y Carolina Cárdenas, consultado 6/09/16, en línea: <http://portal.fanunam.mx/uploads/8/1/1/0/8110907/14.pdf>



para adquirir suelo y vivienda urbanos. Los gobiernos en turno centraron su atención en atender a parte del sector de la burocracia, que era su base de apoyo. Además, en dicho periodo empezaron a delinearse las características del *Estado posrevolucionario* mediante el otorgamiento de privilegios a grupos que aseguraban la fidelidad partidista. Estos privilegios consistían en la atención en salud, educación, así como en el acceso selectivo a los primeros programas de vivienda.

**Figura 7a y 7b.** Multifamiliares Presidente Alemán y Juárez



**Fuente:** figura 7a. por CIA Mexicana Aerofoto SA; figura 7b. <http://www.arqred.mx/blog/wp-content/uploads/2010/02/multifamiliar-b.j.2.jpg>

El *stock* habitacional en el país durante esa década se ubicó en un millón 149 mil 888, lo que representaba un 18%. De ese porcentaje, 0.42% se promovió con el apoyo del Estado. La construcción de vivienda se concentró principalmente en la Ciudad de México. Dichas acciones públicas en materia de vivienda –poco significativas para atender la demanda–, aunadas tanto a las bases institucionales y jurídicas como a la inversión en construcción de infraestructura, dieron paso al nacimiento del sector constructor nacional, el cual –al reconocer la importancia de su relación con el Estado como su principal cliente–, se organizó en asociaciones gremiales que le facilitaron la negociación (García, 2010: 3).

Este *sector de la construcción* había estado dominado por empresas extranjeras, pero las necesidades de desarrollo del país propiciaron la creación de diversas constructoras como Bufete Industrial, Gutiérrez Cortina y Asociados (GUTSA), e Ingenieros Civiles Asociados (ICA). Para representar los asuntos que conciernen a la industria mexicana de la construcción y sus empresas afiliadas, se estableció en 1953 la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC) (Poo, 2003: 127). De esta manera, el crecimiento metropolitano y la política de obras públicas generaron una enorme

demanda de materiales de construcción. Tal demanda estimuló la inversión en el establecimiento de esta industria y aseguró su auge. De hecho, esta industria tuvo un papel destacado entre 1940-1950, contribuyendo con el 36% de la inversión bruta total en obras públicas y servicio público, entre los que se destacan carreteras, ferrocarriles, gran irrigación, energía eléctrica y servicios urbanos; por su parte, la construcción industrial, comercial y residencial absorbió el 18% y los edificios públicos solo el 2%, significando el 56% de la inversión bruta total que dependió del funcionamiento y desarrollo de la industria de la construcción (Flores, 1959: 273).

Una de estas asociaciones que fomentaron la producción de vivienda para satisfacer a una población creciente y carente de recursos económicos fue la empresa Ingenieros Civiles Asociados (ICA). La vivienda diseñada en ese entonces respondía al fenómeno mundial conocido por *Movimiento Moderno Internacional de Arquitectura*, que daba cuenta de la necesidad de resolver problemas habitacionales. Por lo tanto, estos primeros proyectos empezaban a vislumbrar un diseño integral, conformados por vivienda, educación, comercio y recreación (Sánchez, 2012: 15).

A partir de los postulados de los *Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna* (CIAM), los edificios de apartamentos en altura (multifamiliares, unidades habitacionales), como formas de vivienda en serie y prototipos de ciudad compacta para el aprovechamiento del suelo, se establecían como unidades urbanas básicas, como formas de vivienda colectiva acorde a las tendencias de las ciudades por el déficit habitacional vigente, cuyo fin era proporcionar una imagen vanguardista de modernidad (Ballén, 2010: 44). Paralelamente, los papeles del proceso de modernización funcionalista internacional, la densificación en altura y la producción de vivienda, contribuyeron también a que el área urbana de la Ciudad de México creciera más de cuatro veces en veinte años (Santos, 1990: 19). No obstante, dentro del periodo 1970-1980 la densidad poblacional decayó en la ciudad central, lo que revelaba –de esta manera– una creciente dispersión de habitantes hacia la periferia conurbada (tabla 6).

Esta dispersión daba paso al fenómeno de la *metropolización*<sup>37</sup> de la ciudad, que como

---

<sup>37</sup> La *metropolización*, según Luis Unikel (1974: 44), es un proceso en donde surge la metrópoli como producto de la extensión territorial de la ciudad central hacia las ciudades político-administrativas contiguas a ésta. Tienen en común sitios de trabajo y zonas residenciales de los trabajadores dedicados

resultado de la creciente dinámica económica y demográfica, entretejía lentamente una trama urbana que contribuía a aumentar el grado de concentración urbana (en Linares, 2009: 135). Las aparentes soluciones de vivienda de las generaciones anteriores, “*con casas colectivas centrales que se volvieron inquilinatos hacinados, se convierten [ahora] en el problema de la generación progresista*” (Arango, 2012: 277).

**Tabla 6.** Población en el Distrito Federal y aglomeración en la ciudad central

Censo de Población	Distrito Federal	Ciudad Central <sup>38</sup>	Aglomeración en la Ciudad Central (%)
1900	541,516	368,777	68.10
1910	720,753	471,066	65.36
1920	906,063	615,367	67.92
1930	<b>1,229,576</b>	<b>1,029,068</b>	<b>83.69</b>
1940	1,757,530	1,448,422	82.41
1950	3,050,442	2,234,795	73.26
1960	4,870,876	2,832,133	58.14
1970	<b>6,874,165</b>	<b>2,902,969</b>	<b>42.23</b>
1980	8,831,079	2,595,823	29.39

**Fuente:** Elaboración propia con datos de los diversos censos de población de Inegi

En 1957 entró en operaciones la Unidad Santa Fe. Se fundó el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), y para 1959 la Dirección de Pensiones Civiles del Estado y Retiro se transformó en el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) que años más tarde, por medio del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), incrementó notablemente la producción estatal de vivienda para la burocracia en la Ciudad de México (González y Kunz, 2005: 75).

---

a actividades no agrícolas que mantienen una interrelación socioeconómica directa, constante y de cierta magnitud con la ciudad central.

<sup>38</sup> A inicios del siglo XX, la *ciudad central* correspondía a Municipalidad de México. La Ley Orgánica del Distrito y Territorios Federales de 1928 manifestaba que el DF se dividía en un Departamento Central conformado por la Municipalidad de México, Tacuba, Tacubaya y Mixcoac, y el establecimiento de 13 delegaciones. En 1940, la nueva Ley Orgánica del DDF manifestaba que el DF se dividía en Ciudad de México y 12 delegaciones. Esta última ley se modificó en 1970 decretando que el DF o Ciudad de México se divide en 16 delegaciones. De esta manera, la otrora Ciudad de México da paso a las delegaciones Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza (Enciclopedia de los Municipios y Delegaciones de México, DF). Consultado el 24/01/17, en línea: <http://www.inafed.gob.mx/work/enciclopedia/EMM09DF/historia.html>

A partir de los años sesenta, la construcción de conjuntos multifamiliares, como la Unidad Independencia, la Unidad Kennedy dentro de la Unidad Jardín Balbuena – diseñada para los trabajadores de artes gráficas y financiada con recursos de sindicatos obreros estadounidenses bajo el programa *Alianza para el progreso*–, el conjunto Adolfo López Mateos (Nonoalco-Tlatelolco), la Unidad Loma Hermosa en calzada Legaria, y la Villa Olímpica, en la Delegación Tlalpan (tabla 7), seguían densificando la ciudad (Domínguez, 2011: 8). Sin embargo, en el transcurso de la década, las viviendas producidas por el Estado fueron asignadas en propiedad, lo que contribuyó paulatinamente al abandono de este esquema de producción debido principalmente a problemas financieros.

**Tabla 7.** Continuación de proyectos multifamiliares en la ciudad

Multifamiliar	Año	Colonia	Financiamiento	Viviendas
Unidad Independencia	1960	<i>Indep. Batán Sur</i>	<i>IMSS</i>	2,234
Unidad JFK secciones A a D	1964	<i>Jardín Balbuena</i>	<i>FOVI</i>	3,104
Nonoalco - Tlatelolco	1964	<i>Homónima</i>	<i>BNHUOPSA</i>	11,916
Unidad Loma Hermosa	1964	<i>Homónima</i>	<i>FOVI</i>	1,648
Villa Olímpica	1968	<i>Homónima</i>	<i>Banobras</i>	904

**Fuente:** Elaboración propia con base en Prosoc, 2010 y Domínguez, 2011

Con el tiempo, el monto de las rentas permaneció constante en los conjuntos mencionados, hasta el punto en que los gastos de mantenimiento superaron a la cantidad generada por concepto de rentas y las instituciones que las financiaron tuvieron pérdidas significativas. Un ejemplo de este cambio en la política fue el conjunto Nonoalco-Tlatelolco (figura 8a), donde el planteamiento original era entregar los departamentos en arrendamiento, pero al finalizar la construcción se decidió ofrecerlos en venta (IIESLA, 1990, en González y Kunz, 2005: 94).

El Banco Nacional Hipotecario y de Obras Públicas (después *Banobras*) financió con el 80% de capital este megaproyecto que simbolizó la *regeneración urbana* en la ciudad (Krieger, 2002, en Jácome, 2009). En el conjunto se construyeron 102 edificios de departamentos, todos en forma de bloques rectangulares, con una variabilidad estratégica en sus alturas entre las 4, 7, 8, 14 y 22 plantas (figura 8b). El diseño de los departamentos correspondía al nivel socioeconómico de las familias que los demandaban. Los edificios habitacionales más pequeños, con departamentos

económicos, estaban destinados para ingresos equivalentes al salario mínimo; los edificios de mayor altura, con espacios habitacionales más amplios y de mejores acabados, ubicados en las cercanías de la prolongación del Paseo de la Reforma, se reservaron para los de mayores ingresos; y la mayoría de los edificios restantes se asignaron a familias de ingresos intermedios, quienes conformaban el grueso de habitantes del megaconjunto (pág. 90).<sup>39</sup>

**Figura 8a y 8b.** Multifamiliar Adolfo López Mateos (Nonoalco-Tlatelolco)



**Fuente:** figura 8a por CIA Mexicana Aerofoto SA; figura 8b. por Rodrigo Moya

Bajo esta *ideología desarrollista* difundida en el sexenio de López Mateos, se pretendió integrar las diversas clases sociales, sustentándose de igual forma en la visión de que el crecimiento económico es una alianza de clases y que los logros alcanzados por el impulso tanto técnicos como tecnológicos en la construcción, debían beneficiar por igual a los estratos sociales (Ibíd. Pág. 91).

En los años setenta, los programas habitacionales para los trabajadores se intensificaron a través del Instituto Nacional para la Comunidad Rural y la Vivienda Popular (INDECO-1971), el FOVISSSTE, el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de las Fuerzas Armadas Mexicanas (FOVISSSFAM), y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), institución de mayor participación en la política de vivienda estatal (Poo, 2003; Arango, 2012: 8).

---

<sup>39</sup> Cabe resaltar que la construcción del *edificio corporativo Banobras* (1966), emplazado en el mismo conjunto multifamiliar, sirvió como patrocinador de la obra y como fruto experimental del desarrollo tecnológico de la industria constructiva de la época. Fue el más alto de la ciudad con estructura de concreto armado y el tercero de su tipo en el mundo. Posee una altura de 127.3 m. y 24 plantas con uso de suelo de oficinas.

Con la fundación del *INFONAVIT* comienza el segundo auge de los desarrollos habitacionales y se levantan unidades como Vicente Guerrero, Plateros e Iztacalco (Villavicencio y Esquivel, 2006). El conjunto Iztacalco se destacó con cuatro secciones para 5,200 viviendas; El Rosario con 12,362 viviendas en su inicio, sumó 3,614 en 1985, para totalizar en su stock 15,976. Cabe destacar que si bien estos multifamiliares son poco conocidos, existen otros de semejante importancia como la U. H. Culhuacán en la Delegación Coyoacán; la U. H. Zaragoza Bahía realizada entre 1991-1992, junto al aeropuerto en la Delegación Venustiano Carranza con ocho sectores; la Magueyera, ubicada en la Delegación Iztapalapa, con edificios de cuatro niveles y casas dúplex; la U. H. Cabeza de Juárez con cuatro secciones y edificios de cinco niveles (tabla 8; mapa 2). Este auge se mantuvo hasta 1992, año en el que el Gobierno de Carlos Salinas de Gortari permitió que el mercado inmobiliario y su posterior impulso quedaran en manos de empresas privadas o extranjeras.

**Tabla 8.** Segundo auge de los desarrollos habitacionales

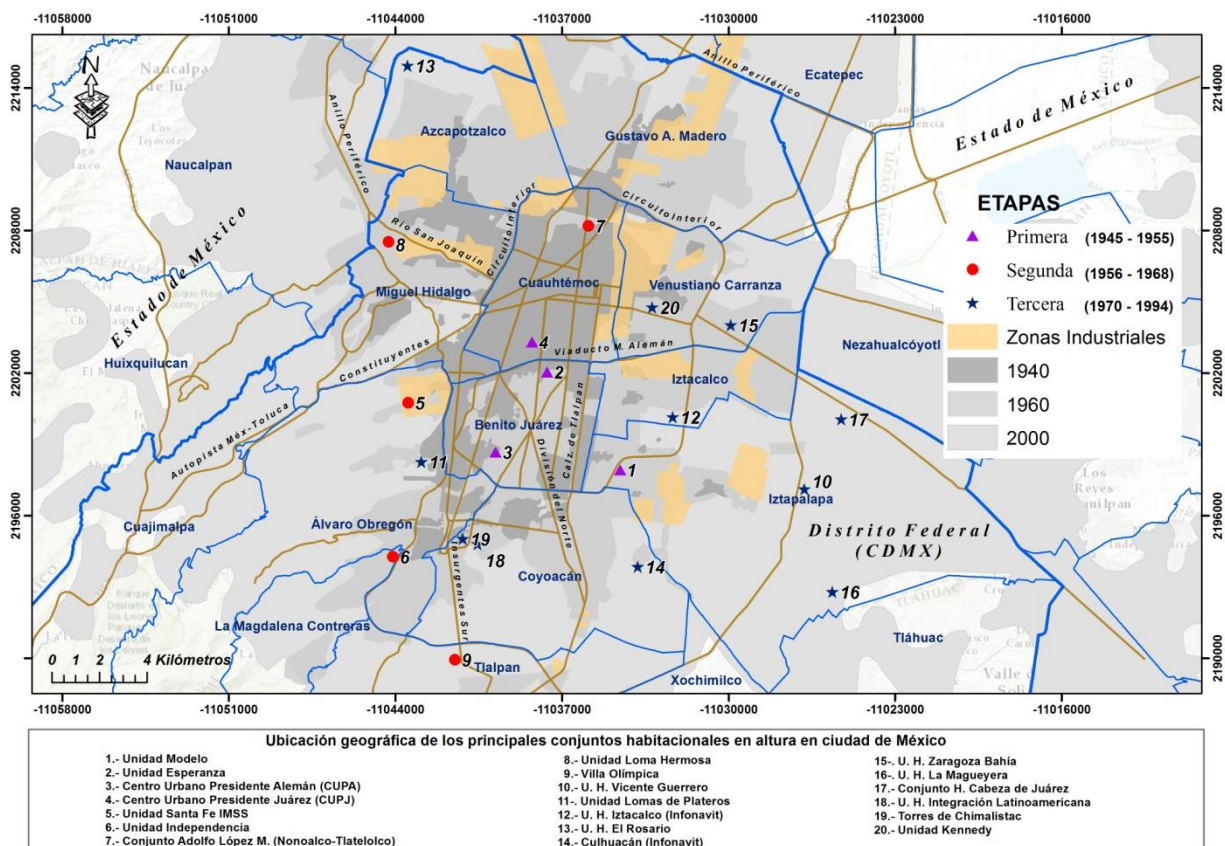
Multifamiliar	Año	Colonia	Financiamiento	Viviendas
U H Vicente Guerrero	1972	Homónima	DDF-INFONAVIT	9,800
U H Lomas Plateros	1968	Merced Gómez	SOMEX	5,494
Conjunto H Iztacalco	1973	Infonavit Iztacalco	INFONAVIT	5,130
U H El Rosario	1974-91	U H El Rosario	INFONAVIT	15,976
U H Culhuacán	1984	UH CTM Culhuacán	INFONAVIT	19,788
U H Zaragoza Bahía I a VII	1980-84	Cuatro árboles	–	840
La Magueyera I y II	1993-95	La Magueyera	INVI-INFONAVIT	628
Cabeza de Juárez I a V	1983-87	Homónima	Caja de Policía-FIVIDESU	1,591
Torres de Mixcoac*	1972	La Cascada	Iniciativa Privada	768

**Fuente:** Elaboración propia con base en sidoso-prosoc, 2010, \* El Universal.com

Desde la década de 1950 hasta 1970, el esquema de localización de la oferta de vivienda social ocupaba mayoritariamente zonas distantes a las áreas centrales – actualmente pertenecientes a la llamada *ciudad central*–; en 1950, ante la saturación del centro, el resto de la ciudad comenzó a alojar cada vez mayor proporción de la oferta de vivienda pública (González, 2006); en 1970 la zona central de la ciudad registra porcentajes bajos de construcción de vivienda pública (2%) en comparación con el resto de las delegaciones del DF (97%; véase tabla 9).



**Mapa 2. Multifamiliares en altura en la Ciudad de México - etapas**



**Tabla 9. Construcción de vivienda - sector público**

Delegación	1950		1960		1970	
	Total	%	Total	%	Total	%
Benito Juárez	1,722	15.90	23	0.05	164	0.12
Cuauhtémoc	636	5.87	15,453	36.08	587	0.42
Miguel Hidalgo	732	6.76	2,557	5.97	913	0.65
Venustiano Carranza	1,554	14.35	3,575	8.35	1,892	1.35
<b>Ciudad Central</b>	<b>4,644</b>	<b>42.89</b>	<b>21,608</b>	<b>50.45</b>	<b>3,556</b>	<b>2.55</b>
Resto de las delegaciones	6,184	57.11	21,226	49.55	136,076	97.45
<b>Ciudad de México</b>	<b>10,828</b>	<b>100</b>	<b>42,834</b>	<b>100</b>	<b>139,632</b>	<b>100</b>

Fuente: Espinosa 2003

A mediados de 1981 se encontraba en una profunda crisis económica la economía mexicana, por lo que el gobierno puso en práctica un *Programa Inmediato de Reordenación Económica* que afectaba el consumo de la mayoría de la población y, en particular, las condiciones de producción y distribución de la vivienda. Este reajuste

económico elevó violentamente los costos de producción de la vivienda y se amplió cada vez más la brecha entre el crecimiento de los precios y el de los salarios (Scheingart, 1984: 742).

A grandes rasgos, la *producción de conjuntos habitacionales en altura*, que se inició en 1943 con los primeros programas de vivienda para ciertos grupos de derechohabientes, entró en crisis a finales de los años sesenta por la mala administración y mantenimiento por parte de los promotores y encargados de los multifamiliares. En estas condiciones, con la creación del INFONAVIT (1972), el FOVISSSTE, y el FONHAPO (1981), el país no volvió a producir vivienda multifamiliar económica, pues entre 1988 y 1995 el país realizó medidas de ajuste y cambio estructural orientadas a modificar el papel del Estado en la producción de bienes y servicios a favor de la participación del sector privado.<sup>40</sup> En las últimas décadas del siglo XX se modificó el esquema de localización de la oferta de la vivienda pública, de ocupar mayoritariamente la zona central de la ciudad pasó a la periferia; en 1950, ante la saturación del centro, el resto de la ciudad comenzó a concentrar cada vez mayor proporción de la oferta de vivienda en renta; en 1970 más de la mitad, el 57% de la vivienda de la ZMCM, estaba en alquiler y la zona central de la ciudad concentraba el 48.9% de la oferta total (González, 2006).

#### **2.4. Estructuras y funciones comercial, industrial y de oficinas: las grandes obras de modernización**

Desde la época colonial, la Ciudad de México organizó su espacio comercial y gremial por calles. Algunas huellas del pasado persisten todavía en el Centro Histórico como la calle de Plateros, hoy Ave. Madero, que continúa especializándose en el arte de la platería y la joyería. Por su parte, los mercados adquirieron, desde la época prehispánica, una función vital en la vida social y económica de los habitantes de la ciudad, destacando el mercado de Tlatelolco. Entrado el siglo XX, mercados de diversos giros como el de La Merced (alimentos), Jamaica (flores y alimentos), La Central de

---

<sup>40</sup> Las reformas a la legislación de los organismos estatales de vivienda para los trabajadores (INFONAVIT, FOVISSSTE) dejaron de operar como organizadores de su producción para convertirse en organismos de financiamiento hipotecario para que sus beneficiarios adquirieran vivienda producida por el sector inmobiliario privado (Puebla, 2002, en Pradilla, 2016: 60).



Abastos (abarrotes) y La Viga (pescados y mariscos) tuvieron un papel central que no se ha borrado del todo (López, 2003: 122).

Si bien, entre 1851 y 1904 ya existían edificios de varias plantas para grandes almacenes (El Puerto de Liverpool, El Palacio de Hierro, El Nuevo Mundo, La Gran Sedería, entre otras), agencias de negocios, bancos y despachos, que definían al centro histórico<sup>41</sup> como área de servicios de intermediación, el centro y las recientes colonias mostraban formas disímiles en su constitución física: lujosos edificios de las nuevas instituciones alternaban con viejas construcciones coloniales que fungían como vecindades insalubres bajo pésimas condiciones de habitabilidad (Morales, 2000: 122).

Aun cuando en otras ciudades del mundo ya habían aparecido los "rascacielos", es hasta 1930 que en la Ciudad de México la altura de los edificios no excedía los cinco pisos. *La autoridad urbana no se había involucrado en reglamentar alturas* o establecer normas en relación con la estabilidad de las construcciones en una zona de alta sismicidad (Cervantes, 1988).<sup>42</sup> No obstante, se diseñaron edificios habitacionales para clases trabajadoras auspiciadas por el Estado como el edificio Ermita (1932),<sup>43</sup> así como edificaciones para el distrito comercial del centro de la ciudad, destacando la construcción del edificio La Nacional (1934) de 13 niveles sobre Ave. Juárez, para un conjunto de instituciones financieras oficiales como el Banco de México, el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, la Nacional Financiera (1934) con

---

<sup>41</sup> Se consolidó la especialización del uso comercial del suelo en el centro, desplazando hacia áreas periféricas las actividades productivas y, de manera gradual, también a sus habitantes. El sector central contó con la infraestructura de una ciudad moderna: alumbrado eléctrico, pavimentación de asfalto, dotación de agua y drenaje por tubería subterránea, lo que lo convirtió en la zona más cara, especialmente al poniente de la Plaza Mayor.

<sup>42</sup> De vital importancia para la planeación de la Ciudad de México fue la promulgación de la *Ley Nacional de Planeación de 1930* con un corolario particular: la Ley de Planificación y Zonificación del Distrito Federal y del Territorio de Baja California. Esta ley, promulgada el 17 de enero de 1933, fue seguida por varias modificaciones y medidas complementarias, entre las cuales se encuentra el Reglamento de Arquitectura del Distrito Federal, que demuestra la importancia de la planeación en esta época (Hiernaux, 1988: 42).

<sup>43</sup> "Conforme se elevaba, las voces se oponían a la monstruosa aparición del progreso, que, bajo la apariencia de un poderoso trasatlántico, contendría una sala cinematográfica, locales comerciales en planta baja y tres tipos de departamentos. Nada podía oponerse a uno de los primeros rascacielos de la Ciudad de México" (Vázquez, 2010: 22).

objeto de financiar la inversión privada, y sobre Ave. Reforma el edificio Corcuera<sup>44</sup> (1934) de 24 niveles y 125 m para el creciente aparato administrativo federal.

En este primer tercio de siglo, la superficie urbana de la ciudad se estimó en casi 63 km<sup>2</sup> y su densidad alcanzó casi 17 mil hab/km<sup>2</sup>. Una de las razones principales de esta expansión se debió a la política urbana implementada por Cárdenas de expropiación de tierras para convertirlas en propiedad ejidal o comunal, lo que condujo a la reducción de la oferta y la elevación de precios del suelo, dando prioridad a la infraestructura para el desarrollo industrial<sup>45</sup> y a los obreros sindicalizados, por encima del comercio y los servicios. Las pequeñas poblaciones cercanas a la ciudad como Azcapotzalco, Tacuba, Tacubaya, Coyoacán, San Ángel, empezaron a integrarse a la trama urbana de la ciudad en franca tendencia a la conurbación (Sánchez, 2004: 49). Al mismo tiempo, la promoción de obras públicas cercanas al centro de la ciudad funcionó para atraer capital industrial, logrando que varias empresas se localizaran en delegaciones como Gustavo A. Madero y Azcapotzalco. Como resultado de esta atracción, se establecieron las primeras fábricas en Azcapotzalco y posteriormente la Refinería 18 de Marzo.<sup>46</sup>

A inicios de 1940, en el mismo espacio de la antigua ciudad colonial, la capital poseía alrededor de un millón 30 mil habitantes, y en esta área continuaron la construcción de edificios de oficinas y habitacionales en las avenidas Juárez y San Juan de Letrán, además de edificios habitacionales en renta en la sección poniente del centro histórico. Para lograr que las nuevas construcciones emularan las formas arquitectónicas europeas, la elite pugna por conformar una ciudad moderna y culta con base en el predominio de un *eclecticismo de estilos* de épocas pasadas. Se utilizaron nuevos materiales como el hierro fundido y el concreto, pero debido a lo inadecuado del

---

<sup>44</sup> En esta década ostentó ser el edificio más alto de la ciudad hasta que cedió ese lugar al edificio "El Moro" de la Lotería Nacional en 1946. Fue destruido por el sismo ocurrido en julio de 1957.

<sup>45</sup> En las economías capitalistas la concentración en una ciudad o varias ciudades está determinada por su estructura social. "*Los poderosos grupos industriales que se localizan en la ciudad presionan al Estado para que una parte considerable de la inversión pública se destine a resolver los problemas urbanos que la concentración produce al rebasar la ciudad cierto tamaño*" (Garza, 1978: 143).

<sup>46</sup> El 29 de octubre de 1930, la Compañía Mexicana de Petróleo "El Águila S.A." recibió autorización para instalar y explotar una refinería en la delegación Azcapotzalco, ubicada al noroeste de Ciudad de México. Esta instalación, nombrada "18 de Marzo", inició sus operaciones en 1933 y las concluyó el 18 de marzo de 1991 por decreto del Gobierno Federal (García y Fernández, 2014). Consultado 25/04/17; en línea <http://www.scielo.org.mx/pdf/rica/v30n2/v30n2a7.pdf>

sistema constructivo existente para los estilos que se pretendían imitar, la mayor parte de las modernas estructuras se disfrazaron (Morales, 2000: 122).

En esta década, *el patrón morfológico que se va conformando presenta alta concentración pero baja altura*; las más altas construcciones sobre el Paseo de la Reforma promediaban 15 pisos. No obstante, los edificios de oficinas de la Lotería Nacional (1946) de 29 niveles, la Torre Anáhuac<sup>47</sup> (1946) de 24 plantas, y el edificio de la Secretaría de Recursos Hidráulicos de 22 pisos (1949) –actualmente hotel *Le Méridien Mexico City*– rebasaban más de cien metros. Por lo tanto, la ciudad, que aún se encontraba en territorio del DF, entra en una fase de crecimiento y reestructuración económica que *refuerza su centralidad*, lo cual da lugar a nuevas estructuras territoriales funcionales de localización [financiera], productiva y residencial (González y Kunz, 2005: 91). Las áreas residenciales continuaron localizándose principalmente hacia el poniente y el sur, la industria y los estratos económicos débiles de la población hacia el oriente y el norte de la ciudad. Para 1944, por decreto presidencial, se consolidó institucionalmente una zona industrial en la colonia Vallejo al norte de la ciudad central, acelerando el proceso de concentración de plantas manufactureras en la ciudad (Cruz y Garza, 2014).

Sin embargo, ante el continuo aumento de la población en la ciudad, la estructura urbana da inicio a un proceso de desconcentración de instalaciones urbanas hacia la periferia contigua, y el comienzo en forma intensiva de la industrialización del AUCM, particularmente en la parte norte del DF (Unikel, 1971), por lo que la disposición y dotación de servicios públicos como la energía eléctrica y el agua eran fundamentales para su funcionamiento.<sup>48</sup> Ante la necesidad de ubicar a la industria en sitios óptimos, a partir de la disposición de grandes extensiones de terreno cercanas a la vías del

---

<sup>47</sup> Fue creada para albergar las oficinas de la Aseguradora Anáhuac. Esta compañía de seguros fue la más grande de América Latina entre 1940-1950. Posteriormente se fusionó con Seguros América-Banamex. La torre marcaría el inicio de las grandes construcciones en altura, siendo sinónimo de modernidad para el Paseo de la Reforma.

<sup>48</sup> Le correspondía al DDF garantizar la captación, conducción y distribución del agua así como la vigilancia, mantenimiento, operación y reparación de las plantas e instalaciones hidráulicas. La institución encargada de administrar la recaudación de los derechos por servicios de agua era el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas. Por tanto, la enorme subvención que recibían los servicios de agua era absorbida por el gobierno federal (Sánchez-Mejorada, 2005: 131).

ferrocarril, a la dotación de energía eléctrica, agua, y en general a toda clase de servicios exigidos para usos industriales, se buscó darle funcionalidad al espacio urbano, haciéndolo apto para el crecimiento futuro de la metrópoli y permitiendo fuertes inversiones en su "renovación urbana" (Sánchez-Mejorada, 2005: 282).

Debido a esta presión poblacional y de servicios, se tomó la decisión tanto de restringir la aprobación de fraccionamientos habitacionales, como de prohibir paulatinamente la instalación de industrias nuevas al interior del DF.<sup>49</sup> Contraria a esta restricción, el vecino Estado de México acogió una política que promovió el desarrollo urbano hacia sus municipios contiguos al DF, otorgando facilidades significativas al desarrollo habitacional e industrial. Esta situación fue aprovechada a finales de la década de los cuarenta por la tienda departamental *Sears Roebuck*, cuando se desplazó del centro tradicional hacia la periferia, para abrir nuevos mercados por medio de un gran almacén. Esta acción tuvo varias implicaciones: significó la *primera forma de descentralización* de una tienda departamental en la ciudad, la ampliación de este tipo de almacenes al consumo de sectores medios de la población, y la transformación del uso del suelo alrededor del inmueble, por lo que la vivienda fue gradualmente sustituida por pequeñas tiendas y establecimientos de servicios (López, 2003).

Entre 1940 y 1950, el creciente aumento de las rentas y la falta de espacios para el comercio y oficinas en el Centro Histórico fueron factores clave para buscar alturas cada vez más elevadas. Las zonas y ejes viales contiguos al centro de la ciudad –Eje Central Lázaro Cárdenas, Ave. Juárez– se fueron constituyendo como espacios predilectos para la construcción de los principales edificios tanto públicos como privados a través de inversiones inmobiliarias significativas, por lo que la industria de la construcción tuvo un gran impulso. Gracias al *avance tecnológico de nuevos materiales* más ligeros (vidrio, aluminio) y más resistentes (acero, concreto), y los modernos procesos constructivos fue posible construir rascacielos más altos. Este auge fue seguido del amplio desarrollo habitacional de edificios de departamentos de variable altura, del desarrollo de la red vial ante el aumento del parque vehicular automotor que

---

<sup>49</sup> Debido al agotamiento del suelo urbano en la ciudad, el regente del Distrito Federal Ernesto P. Uruchurtu –quien fungió como jefe del DDF de 1952 a 1966– decretaba la prohibición de construir nuevos corredores industriales y fraccionamientos habitacionales en la Ciudad de México (Linares, 2009: 138).

iba acompasado con la expansión urbana, y de la incesante recepción de numerosos contingentes migrantes del campo a la ciudad, mismos que lograron asentarse en casas de vecindad en los barrios antiguos del área central de la ciudad (Suárez, 2004).

En torno a la política de prohibición habitacional e industrial en la ciudad, las *vías de comunicación* fungieron como infraestructuras clave para la creación de otros nodos urbanos como Ciudad Satélite. Ante el empuje del creciente desarrollo urbano, el tipo de urbanización que se inició en los cincuenta se encontró estrechamente vinculado con la formación de una nueva clase media ligada al desarrollo industrial y de servicios, y no tanto a la antigua burguesía.<sup>50</sup> El fraccionamiento de Ciudad Satélite, desarrollado por ICA hacia 1958 en el norte del municipio de Naucalpan en el noroeste del conurbano, constituye un ejemplo de ello, debido en parte a que esta zona desarrolló nuevos fraccionamientos para sectores medios y medios altos, así como al fuerte impulso industrial de los municipios de Naucalpan, Tlalnepantla y Atizapán en el Estado de México, siendo Ciudad Satélite un modelo del habitar suburbano (De Alba y Capron, 2007). Asimismo, continuó la extensión de la ciudad hacia el sur-sureste, sobre todo al sur, interconectando los antiguos barrios como el aristocrático Coyoacán, y absorbiendo otros barrios y colonias como la Del Valle, formando un continuo urbano permanente con la ciudad central.

Esta urbanización acelerada fue pieza clave para continuar con el *proceso de desconcentración* de servicios, comercio y zonas de oficinas, contribuyendo a la modificación de la estructura urbana a través de la ampliación de funciones centrales y los grandes proyectos urbanos realizados por el sector público y privado. El Paseo de la Reforma, eje histórico estructurante en la expansión de la ciudad, vector e instrumento de construcción de nuevas colonias residenciales hacia el poniente para sectores de altos ingresos como Polanco y Lomas Chapultepec, más allá del Bosque de Chapultepec, desempeñó un papel determinante en la ampliación de la centralidad urbana a partir del Centro Histórico, transformándose en eje hotelero de lujo, área de gestión empresarial y de recreación masiva, sobre todo mediante el emplazamiento de

---

<sup>50</sup> Las nuevas formaciones físico-sociales que surgen en la ciudad reproducen y diversifican las funciones y las actividades urbanas en espacios y localidades fuera del núcleo central, y contribuyen a introducir cambios en los modos de vida y en los patrones de consumo (Ramírez, 2009: 175).

grandes salas de cine y la construcción de edificios de oficinas para la gestión pública y privada (Alfaro y Ochoa, 1977, en Márquez, 2016: 79).

Destacan los grandes equipamientos como el Aeropuerto (1952), la ciudad universitaria (1954) que fungió como descentralización alternativa del viejo centro educativo, la reubicación de algunas Secretarías de Estado (Comunicaciones y Obras Públicas), el desarrollo de la red vial para dar cauce al automóvil, cuyo uso se había generalizado al mismo ritmo que la industrialización (Viaducto Miguel Alemán, parte del Anillo Periférico, Circuito Interior, Ave. Insurgentes, entre otros), la construcción de las primeras líneas del Sistema de Transporte Colectivo Metro a mediados de la década de los sesenta (Pradilla, 2011: 76) por la compañía ICA y el Centro Médico Nacional (1954), localizado al frente del Centro Urbano Benito Juárez, que concentraba edificios de varias especialidades médicas (Arango, 2012: 418). De igual manera, se construyeron el edificio Miguel E. Abed (1952) de 35 pisos y 125 m, que acogía oficinas de diversas compañías, y La Torre Latinoamericana (1956), con estructura de acero, que alojó a la compañía de seguros La Latinoamericana S.A., con 44 niveles y 204 m, como emblema de una de las ciudades más grandes de Latinoamérica y del mundo.

Respecto a la localización de la industria, en esta década se consolidaron los nodos industriales de Azcapotzalco y Naucalpan –conformando espacios bien diferenciados por paisajes industriales, almacenes, chimeneas y silos–, vinculados con pequeños núcleos aislados distribuidos en la Delegación Miguel Hidalgo, concretamente en la zona industrial de Irrigación. Estas concentraciones industriales se fueron aglomerando a lo largo de los ejes de transporte, específicamente las vías de ferrocarril, con el fin de satisfacer las necesidades del mercado urbano en formación: automotriz, de neumáticos, química, alimentos (Vanneph, 1988: 31). A partir de estos se fueron delineando paulatinamente los corredores periféricos de Ecatepec y Tlalnepantla en el vecino Estado de México, para continuar la descentralización industrial con la creación del corredor industrial Cuautitlán Izcalli (Cruz y Garza, 2014: 35), siguiendo un patrón de desconcentración industrial del centro de la ciudad hacia su periferia norte.

Asimismo, la zona industrial de la colonia Vallejo fue el área fabril más extensa de la Ciudad de México gracias a la llegada de nuevas firmas, atraídas por la construcción de

las estaciones de ferrocarriles de carga de Pantaco y Ceylán, así como del Rastro de Ferrería, que sirvieron como infraestructura importante para la producción manufacturera (Cruz y Garza, 2014: 38). En el caso del centro de la ciudad, a pesar de la intensa actividad económica y el fortalecimiento de importantes inversiones en obras públicas, el crecimiento de la gran ciudad era inminente, por lo que nuevas áreas para la inversión privada fueron creadas; los intereses económicos encontraron mejores espacios para su reproducción y las principales actividades se fueron desplazando hacia otras zonas de la ciudad, entonces el deterioro urbano en las áreas más populares del espacio central se fue acentuando y las áreas mejor localizadas se transformaron con modernos edificios de oficinas y comercios (Suárez, 2004).

La parte final de esta década estuvo marcada por la aparición de las tiendas de autoservicio bajo el esquema de *The American Way of Life*. Estos supermercados, principalmente promovidos y operativizados en México por empresas privadas, comenzaron a desplazar a las tiendas de barrio, lo que marcó la pauta para que los grandes almacenes continuaran la descentralización. Estos negocios se beneficiaron de la ausencia de un programa de desarrollo urbano, por lo que se fueron ubicando de acuerdo a la conveniencia de sus promotores, en función de ampliar su mercado (Guzmán Ruíz, 1990: 13; Corral y Beker, 1991: 6, en López, 2003).

En la década de los sesenta, la extensión de la trama urbana del AUCM alcanzó 296 km<sup>2</sup>, y el crecimiento poblacional generó amplia demanda de suelo, vivienda y servicios, lo cual aumentó la especulación con la tierra. Con la imagen de desarrollo y modernización que se buscaba, aparecen múltiples espacios periféricos ocupados por asentamientos irregulares (colonias populares, ciudades perdidas, tugurios y cinturones de miseria, principalmente localizados al norte, al oriente y zonas serranas al surponiente de la ciudad), que al incorporarse al entramado urbano de la ciudad [por su asociación al establecimiento de diversos tipos de industrias], fomentaron la pobreza urbana (Ramírez, 2009: 177). Ante la presión ejercida por colonos de diversos asentamientos irregulares, se proporcionó el servicio de agua vía tandeo por pipas,<sup>51</sup>la

---

<sup>51</sup> La *planeación urbana* era necesaria ante la presión que ejercía la expansión de la ciudad y el incremento de sus necesidades básicas y energéticas. Cabe mencionar que a finales de los años setenta, alrededor de 2 millones de habitantes de la Ciudad de México carecían de conexiones

instalación de redes de servicio eléctrico por la compañía de Luz y Fuerza, la dotación de infraestructura educativa, asistencial y el transporte público, así como comercio y otros servicios privados para atender la demanda.

La sinergia del comercio en el centro histórico continuó transformando la estructura y función urbana de la ciudad. Alrededor de sus grandes almacenes se conglomeraron pequeños comercios en la parte frontal de los edificios adyacentes, que hasta entonces habían sido exclusivamente habitacionales. Sin embargo, aunque las zonas habitacionales y comerciales se desplazaron hacia las periferias, la actividad comercial mantuvo su función central y su dinámica distintiva hasta que aparecieron los centros comerciales y las tiendas de autoservicio (López, 2003). En función de la extensión territorial hacia la zona sur de la ciudad, la configuración espacial de la industria se redibuja con el establecimiento de nodos aislados conformados en su mayoría por empresas farmacéuticas (pequeñas industrias y laboratorios); la industria química *in situ* se mezcló con zonas habitacionales urbanizadas consolidadas tanto de Coyoacán como de Xochimilco (Cruz, 2015; Vanneph, 1988).

En materia de *infraestructura vial*, las obras viales de 1952 a 1964 fueron prioritarias. Destacaron Reforma, Periférico y Constituyentes en el poniente de la ciudad; en el sur las conexiones transversales Félix Cuevas y Río Churubusco así como la diagonal División del Norte; al suroriente calzadas, La Viga, Ermita, Río Churubusco; el Viaducto Río de la Piedad como eje medio este-oeste y la calzada Zaragoza como centro-oriente; la urbanización de San Juan de Aragón en el noreste; el reordenamiento de Nonoalco-Tlatelolco y la extensión al norte por Vallejo. Esta red vial "estructurada", lejos de conectar todos los sectores de la ciudad, contribuyó al aislamiento de los asentamientos irregulares que proliferaban en esa época. Por su parte, las obras viales de 1966-1970 prolongaron la red vial existente, buscando mejorar la conexión y la movilidad dentro del perímetro urbano; resaltan La Ruta de la Amistad y la Calzada

---

domiciliarias de agua potable, por lo que el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) financió con 170 millones de dólares el proyecto del Sistema Cutzamala con obras para captación, tratamiento y conducción de agua, así como la ampliación de los sistemas de desagüe y tratamiento de aguas (Poo, 2003: 128).



Acoxta para enlazar a Villa Coapa en el sur, la extensión del Periférico más allá de Cuatro Caminos y la Ave. de los 100 Metros (Ejea, 2016: 101).

En el plano regulador del uso del suelo, dentro del periodo 1960-1970, la Ciudad de México no contaba con reglamentos de uso de suelo y la zonificación se aplicaba mediante el *Reglamento de Fraccionamientos*, que sólo especificaba los usos habitacional, industrial y campestre; *no existían medidas para controlar la densificación en altura* o volumen de las construcciones, ni el área de ocupación de los predios a las restricciones (Cervantes, 1988). En esta etapa, una serie de rascacielos dieron continuidad al proyecto de modernización de la ciudad: la Torre Insignia (Banobras)<sup>52</sup> en 1964 (127 m y 25 pisos) y la Torre Tlatelolco (1966), ambas dentro de la U.H. Tlatelolco, y la construcción del Hotel de México (1966) con capital privado sobre Ave. Insurgentes Norte en la colonia Nápoles, que superó a la Torre Latinoamericana en altura hasta 1972 (207 m y 50 niveles).

A principios de los setenta, derivada del proceso de metropolización que se desarrollaba desde mediados del siglo, la creciente dispersión de la población abrió nuevas perspectivas al sector comercial y al bancario que buscaban responder al crecimiento extensivo de la ciudad a través de nuevos puntos de venta o servicios cercanos a las áreas de vivienda. El poco desarrollo de la planeación urbana fue bastión para el capital en la construcción y en la promoción inmobiliaria, abriendo nuevos frentes de acumulación de capital (Pradilla, 2008: 46). Promovidos por la empresa *Sears Roebuck*, se inauguraron los primeros centros comerciales de gran tamaño, tipo *mall* estadounidense abiertos al público: Plaza Universidad en la Delegación Benito Juárez –realizada por ICA– y Plaza Satélite en el municipio conurbado de Naucalpan (1970 y 1971 respectivamente).

La ubicación geográfica estratégica de los centros comerciales permitió a los comerciantes la expansión de sus negocios. Los primeros centros comerciales se ubicaron en zonas de habitación y/o comercio de sectores de ingresos medios y altos, y

---

<sup>52</sup> La empresa constructora a cargo de la edificación del *Insignia* fue CYR Construcciones SA de CV. Fue durante varios años el segundo edificio más alto de México, sólo superado por la Torre Latinoamericana. La *Torre Tlatelolco*, por su parte, fue proyectado para albergar toda la administración de la cancillería. Fue el cuarto edificio más alto de la ciudad (102 m - 24 plantas). Actualmente es sede del Centro Cultural Universitario Tlatelolco de la UNAM.

eran utilizados por estos sectores siguiendo los patrones entonces vigentes de división social del territorio (Duhau y Giglia, 2007, en Pradilla, 2008). De igual forma, estos centros reproducían el patrón en el cual la tienda departamental se rodeaba de pequeños comercios, generando impactos en su entorno.

Por ejemplo, en Plaza Universidad proliferaron establecimientos en su área de influencia, lo que propició un incremento en el valor del suelo. Plaza Satélite se estableció en lo que pretendía ser un suburbio de la ciudad, conformado con base en el modelo estadounidense. Este último cumplió con los axiomas de localización al beneficiarse de importantes vías de comunicación y de la cercanía con colonias de clase media y alta en proceso de consolidación. Hacia finales de los años setenta surgieron otros pequeños centros comerciales como El Relox, Plaza Inn, Plaza Galerías y Plaza Polanco, que no incorporaron la tienda departamental como ancla sino oficinas, restaurantes o cines (Vázquez, 2007: 57; López, 2003).

Para 1980, ubicado en la intersección de dos de las principales vialidades de la ciudad (Periférico Sur y Ave. de los Insurgentes), se impulsó la creación de Perisur por iniciativa de IMPCECO SA de CV, filial de las empresas El Puerto de Liverpool, quien convocó a *Sears* y El Palacio de Hierro para formar parte del centro (Vázquez, 2007). A diferencia de los anteriores, este centro comercial se presentó con un concepto internacional, con diseño interior privado, exclusivo, de enormes dimensiones que simulaba a los *malls* o *shopping centers* más lujosos de las ciudades estadounidenses (López, 2003). Por su parte, sobre Ave. Marina Nacional, en la Delegación Miguel Hidalgo, se construyó en 1982 la Torre Ejecutiva de PEMEX de 214 m y 53 niveles como centro administrativo de la empresa estatal, convirtiéndose en el edificio más alto del país superando al Hotel de México; la constructora ICA estuvo a cargo del proyecto.<sup>53</sup>

Otros edificios destacados que concentraron oficinas de diversas empresas, vivienda residencial o infraestructura hotelera fueron la Torre Mexicana (1982) de 132 m y 30

---

<sup>53</sup> La torre de Pemex superará dos veces en altura a la torre Banobras y al Hotel Presidente Chapultepec, así como la cúspide de la antena de la torre Latinoamericana y la parte más alta del Hotel de México, mismos que alcanzarán solamente el piso 39 del nuevo edificio. De las implicaciones del proyecto en la zona, Pemex asegura que *"no lesionará de manera alguna a los habitantes, a los conjuntos habitacionales ni a las colonias en ella asentadas, e incluso se afirma que el conjunto está planeado para beneficiar a las familias que habitan en la zona de referencia"* (Proceso, 26/12/81).

pisos que concentró las oficinas centrales de la empresa Mexicana de Aviación en la Delegación Benito Juárez; la Torre Lomas (1986) de 147 m y 40 niveles, ubicado en Paseo de las Palmas, Delegación Miguel Hidalgo, para uso exclusivamente residencial; el Hotel Nikko México (1987) de 142 m y 43 plantas en la Colonia Polanco, y la Torre del Caballito (1988) de 135 m y 34 pisos sobre Reforma, obra a cargo del Grupo Marhnos, que acoge las oficinas del Servicio de Administración Tributaria (SAT).<sup>54</sup>

A inicios de la década de los ochenta se presentó una crisis que condujo a una ruptura radical con el patrón de acumulación basado en la Industrialización Sustitutiva de Importaciones (ISI) a otro orientado hacia el exterior –*Modelo de Apertura Comercial*–. México, como algunos países latinoamericanos, cambió las bases de su crecimiento económico ante la crisis y la presión del Fondo Monetario Internacional (FMI). Componentes clave de este nuevo patrón de acumulación fueron la apertura comercial, la disminución de tarifas aduanales, desaparición de restricciones cuantitativas y licencias de importación. Estas tendencias confirmaron el *proceso de terciarización* de la economía de la Ciudad de México por políticas de descentralización, por lo que un lento proceso de dispersión económica y poblacional comenzó (Sánchez, 2012: 9).

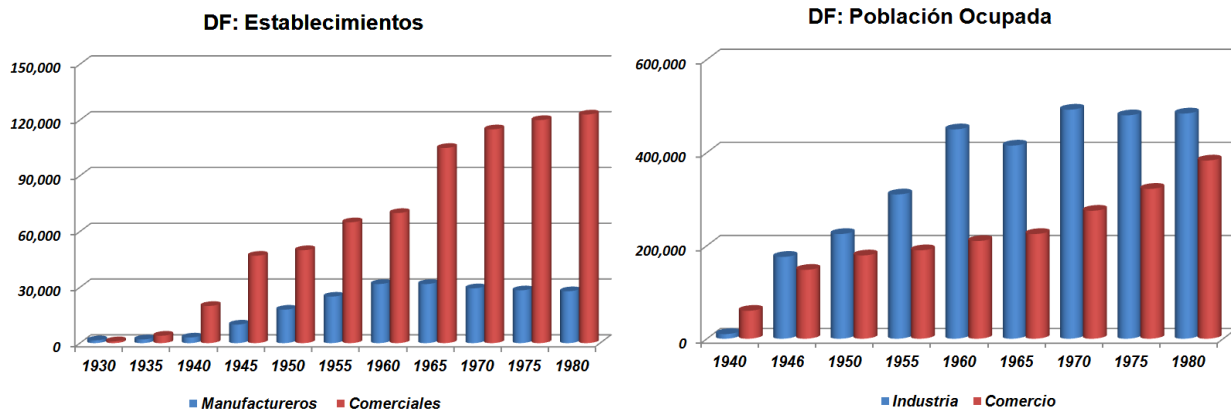
El incremento del número de establecimientos y del empleo del sector secundario que se registró en la ciudad de los años cuarenta a los sesenta, en efecto, muestra esa tendencia como puede observarse en las gráficas 1a y 1b. Los primeros pasaron de 3,018, en 1940, a 9,974, en 1945, y a 31,788 en 1960. A su vez, la población ocupada en la industria creció de 175,839 personas en 1946 a 449,902 en 1960 (aumentó 2.5 veces). Este crecimiento se desaceleró después ya que en 1970 el número de establecimientos disminuyó a 29,472 y el personal ocupado se situó apenas en 492,281 (Ejea, 2016: 89). En general, el empleo en las fábricas y las grandes cadenas de producción es sustituido cada vez más por una *generalización de empleos de almacén y oficinas*, y aumenta la demanda de trabajadores más calificados y polivalentes o empleo flexible (autoempleo frente al trabajo asalariado, contratación temporal/tiempo parcial). Por lo tanto, la desindustrialización actuaría como uno de los vectores

---

<sup>54</sup> Estos rascacielos ya son considerados como edificios inteligentes, algunos de los cuales son monitoreados por el *Building Management System (BMS)*, o sistema inteligente que controla diversas instalaciones y equipos de forma armónica y eficiente con el fin de asegurar la integridad de las personas.

matemáticos de la terciarización, entendida como la creciente importancia, absoluta o relativa, de las actividades de comercio y servicios -sector terciario de la economía- sobre la manufacturera (Aguilar, 1993, en Márquez y Pradilla, 2008: 34).

**Gráfica 1a y 1b. Comparación de la industria y el comercio**



Fuente: Ejea, 2016, con base en INEGI, 2009

A partir de 1985 se empezaron a planear nuevos proyectos; se fueron concretando entre 1988 y 1994. Durante este periodo se registraron diversos macro proyectos comerciales que surgieron como parte del proceso de expansión económica impulsada por el capital inmobiliario (mapa 3). El gobierno, entonces, buscaba crear una imagen de país primermundista, participante en el proceso de globalización. El Centro Coyoacán se construyó bajo un esquema semejante al de Perisur, y Pabellón Polanco surgió como una renovación, ampliación y modernización de Sears, que se integra como ancla del centro comercial después de 20 años de estar en la zona (López, 2003).

## 2.5. Estructura urbana en evolución: nuevos usos y nuevas funciones

Ante la continuación del acelerado proceso de urbanización en la Ciudad de México, se hizo urgente la elaboración de planes espacio-sectoriales a través del establecimiento de políticas realistas en planificación urbana. Una de las metas del *Plan Nacional de Desarrollo, 1983-1988* (PND)<sup>55</sup> era iniciar los cambios cualitativos de la estructura

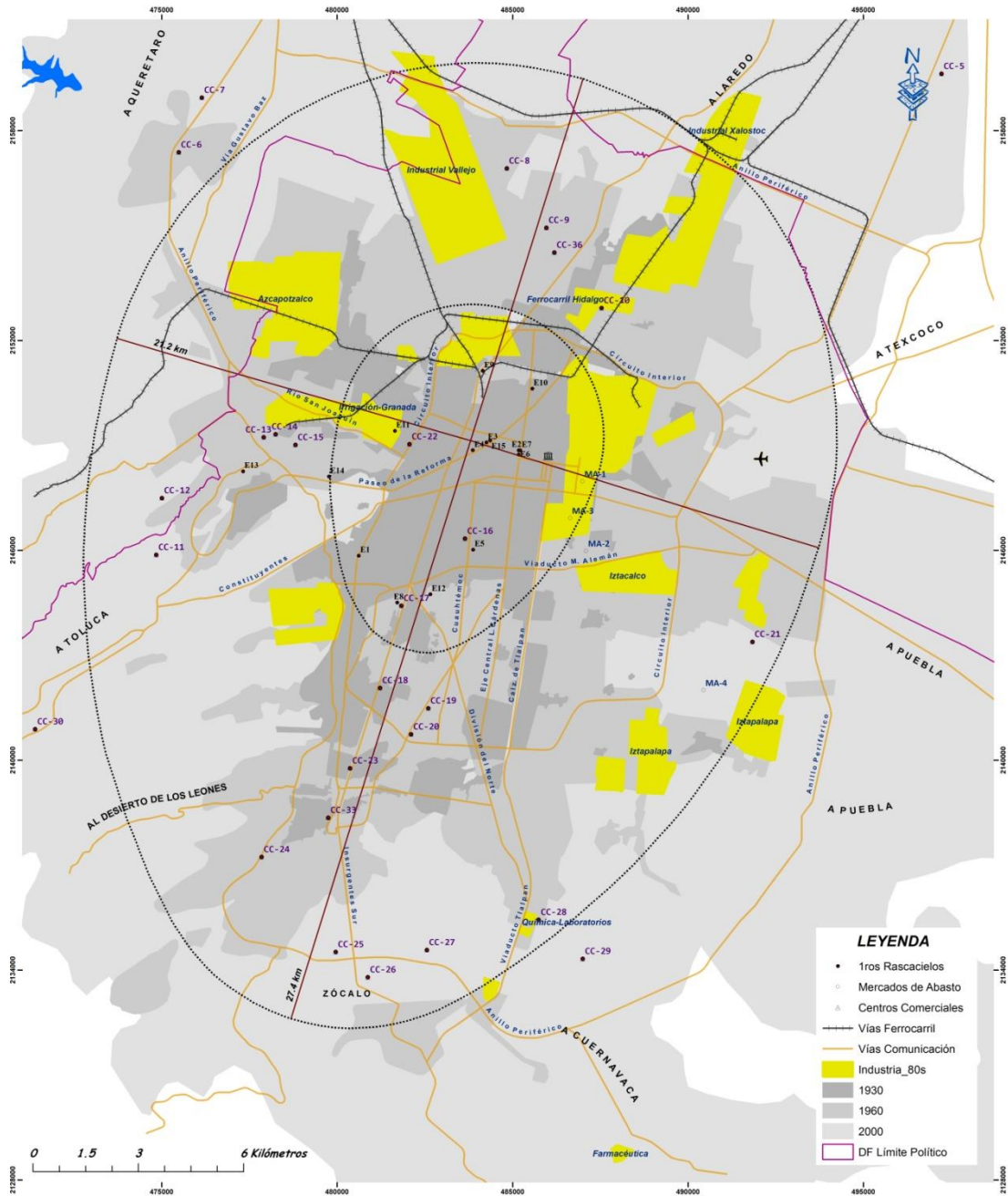
<sup>55</sup> La *Ley Federal de Asentamientos Humanos de 1976* estableció como meta la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional y la fijación de las normas básicas para planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

económica de la ciudad, apoyándose en una serie de estrategias de reordenación económica y cambio estructural para llevar a cabo la descentralización territorial de actividades productivas, por lo que el objetivo fundamental fue descentralizar a la Ciudad de México. Paralelamente a esta estrategia de desconcentración, el Plan incorpora algunos elementos generales de política intraurbana para la ciudad partiendo de su conocida problemática en materia de marginalidad urbana; déficit de vivienda; insuficiente vialidad y transporte inadecuado; carencias de agua; elevada contaminación atmosférica; inseguridad pública y, en general, falta de infraestructura y servicios públicos adecuados (Garza, 1986: 79-81).

Por lo tanto, dentro de la lógica de acumulación del capital por parte de la *reestructuración y neoliberalización económica* en la Ciudad de México desde finales de la década de 1980, se mostró una *fisonomía pro-empresarialista* en la gestión urbana (Olivera y Delgadillo, 2014: 112) y una redefinición en el accionar del Estado en materia de vivienda, centros corporativos inmobiliarios y centros urbanos modernos como Santa Fe, por lo que la participación estatal en los programas de vivienda se fue restringiendo a la mercantilización, promoción y financiamiento habitacional, impulsando el cambio económico de la ciudad y el desarrollo del sector inmobiliario (Valenzuela, 2007: 54).

Ante el acelerado crecimiento poblacional y físico, la ciudad no se podía mantener con un solo centro administrativo, de comercio y servicios, pues los residentes aledaños no podían desplazarse cotidianamente a tan larga distancia para acceder a ellos, ni contaban con suficientes medios de transporte para hacerlo. Por ello, se fueron formando *subcentros comerciales y de servicios* en casi todos los antiguos pueblos entrelazados, favoreciendo los primeros Centros Comerciales ubicados sobre los grandes ejes de flujos de vehículos y personas que generaron *nodos terciarios incipientes* a su servicio (véase mapa 3). Se transitó así de la *ciudad monocéntrica* a la *pluricéntrica jerarquizada* (Pradilla y Pino, 2004: 76).

**Mapa 3. Estructura urbana y funciones en la ciudad en la etapa de desarrollo hacia adentro**



Malls y Centros Comerciales (CC)					
CC-5 Plaza Aragón	CC-10 Plaza Tepeyac	CC-15 Plaza Moliere	CC-20 Plaza Coyoacán	CC-25 Perisur	CC-30 Santa Fe
CC-6 Plaza Satélite	CC-11 Plaza Bosques	CC-16 Pabellón Cuauhtémoc	CC-21 Plaza Oriente	CC-26 Plaza Cuicuilco	CC-32 Plaza Neza
CC-7 Mundo E	CC-12 P. Tecamachalco	CC-17 Sears WTC	CC-22 Plaza de las Estrellas	CC-27 Gransur	CC-33 Plaza Loreto
CC-8 Torres Lindavista	CC-13 Plaza Polanco	CC-18 Galerías Insurgentes	CC-23 Plaza Inn	CC-28 P. Las Américas	CC-36 Parque Lindavista
CC-9 Plaza Lindavista	CC-14 Pabellón Polanco	CC-19 Plaza Universidad	CC-24 Plaza San Jerónimo	CC-29 Galerías Coapa	

Edificios (E)				Mercados de Abasto (MA)	
E1 Edificio Ermita	E5 Centro Médico Nacional	E9 Torre Banobras (Insignia)	E13 Torre Lomas	MA-1 Mercado de La Merced	
E2 Edificio La Nacional	E6 E. Miguel E. Abed	E10 Torre Tlatelolco (CCUT)	E14 Hotel Nikko (Hyatt)	MA-2 Mercado de Jamaica	
E3 E. Lotería Nacional	E7 Torre Latinoamericana	E11 Torre Pemex	E15 Torre Caballito	MA-3 Mercado de La Viga	
E4 Torre Anáhuac (Contigo)	E8 Hotel de México (WTC)	E12 Torre Mexicana (AXA)		MA-4 Central de Abastos Iztapalapa	

**Fuente:** Elaboración propia con datos de Vanneph (1988), Paquette (2007), Google

## 2.6. Consideraciones finales

Al considerar la configuración morfológica y funcional de la Ciudad de México en un marco del proceso de industrialización tardía y desarrollo estabilizador, la ciudad expandió su tejido urbano a consecuencia de la concentración de la producción industrial, lo cual explica, en buena medida, la fuerte presión para adquirir suelo para vivienda, y servicios urbanos que acompañaron dicho proceso. La importancia de la ciudad es incuestionable para el desarrollo económico por ser el espacio donde se acumula el capital y se realizan las principales inversiones. En este sentido, cabe preguntarse ¿en qué medida la ciudad se ajusta a un cierto modelo o no de estructura urbana?, ¿cuáles fueron las implicaciones de estructura urbana de la ciudad a partir de sus usos habitacional (vivienda en altura), industrial, comercial, de oficinas y de las grandes obras de infraestructura de modernización?, y ¿cómo influyeron en la forma de ciudad que se desarrolló en este periodo de industrialización?

En la Ciudad de México, dentro del periodo 1940-1985, la concentración y posterior desconcentración demográfica y productiva en la ciudad central impacta el desarrollo de su periferia urbana, expandiéndola rápidamente en términos de población y forma. Como implicaciones, el modelo de ciudad tradicional de expansión "controlada" de los cuarenta a los sesenta se fue ajustando por uno de modernidad, que a su vez transitaría a partir de los setenta-ochenta por un modelo territorial de expansión "descontrolada" denominado fragmentado, flexible, insular, que se caracteriza por una tendencia a la dispersión y la desconcentración. Sin embargo, cabe reflexionar que es difícil hablar de un nuevo modelo urbano para la Ciudad de México, propio de su transición por diversas etapas de expansión, pues el ritmo de las transformaciones urbanas ha disminuido, e incluso se ha vuelto complejo ante la mixtura entre lo antiguo y lo moderno, siendo la ciudad resultado de su historia.

Entre los resultados de esta transición, en términos de distribución espacial de los grupos sociales, se pueden identificar rasgos de ubicación más acordes con el modelo tradicional de segregación residencial; los grupos más acaudalados todavía siguen ubicados en el poniente y sur de la ciudad central. No obstante se observa que ante el crecimiento urbano van buscando lugares acordes a sus necesidades al poniente y

norponiente de las delegaciones Miguel Hidalgo y Cuajimalpa, y de los municipios conurbados del vecino estado de México para conformar nuevas zonas residenciales exclusivas de elevada rentabilidad. Las clases medias permanecen concentradas en la parte central de la zona urbana. En consonancia con el modelo reciente de fragmentación espacial, las clases trabajadoras media, media-baja se van localizando cada vez más lejos del centro, en la metrópoli extendida, conformando zonas populares sobre suelos hostiles. Estas clases trabajadoras, mezcladas con áreas industriales, tienden a localizarse en torno a las vías de comunicación extendidas al norte, oriente, poniente y sur de la ciudad, sobre todo a lo largo de las vías de ferrocarril o los accesos carreteros que conectan a la ciudad con Querétaro, Pachuca, Puebla, Toluca y Cuernavaca.

En términos de vivienda social en altura, a finales de los años cuarenta la construcción de los conjuntos multifamiliares de alta densidad estuvo asociada a estrategias políticas para las clases trabajadoras que guardaran fidelidad partidista, no así a las grandes mayorías excluidas. Estas obras habitacionales, insuficientes para cubrir la creciente demanda, fueron posible gracias a la capacidad económica, el financiamiento por parte del Estado (BNHUOPSA, IMSS, Banobras, Infonavit, etc.) y los nuevos materiales y técnicas constructivas. La mayoría de los proyectos multifamiliares se relacionaron con las principales vías de comunicación que articularon el sistema urbano de la ciudad, buscando a su vez compaginar la relación entre residencia, trabajo y equipamiento colectivo, pero tratando de no acercarse demasiado a las clases trabajadoras al centro de la ciudad. Sin embargo, los pocos programas de vivienda social en alquiler propuestos en los cincuenta fueron sustituidos en los años sesenta por programas de vivienda social en propiedad, que terminaron cambiando ante la crisis venidera de la década de los ochenta a propiedad privada, lo que definió nuevas políticas y el inicio de su mercantilización.

En la distribución de los usos del suelo industrial, comercial y de servicios, la expansión de los establecimientos industriales implicó un uso intensivo del suelo; la del comercio y los servicios se realizó sobre todo de manera extensiva debido a que se trató en su mayoría de establecimientos pequeños relacionados con el consumo inmediato, por lo que será a partir de los años setenta que se desarrollarán los primeros grandes centros



comerciales. Estos grandes nodos comerciales, además de cambiar los patrones de consumo y estilos de vida, trajeron problemas de tráfico y saturación de estacionamientos, alteración de la imagen urbana, incremento de los costos y transformación de los usos de suelo. Asimismo, contribuyeron paulatinamente a privatizar el espacio público, antes de apropiación pública y colectiva, por lo que se estaría transitando a la privatización de actividades y espacios a favor del capital privado en pro de la masificación y mercantilización bajo condiciones en las que el fenómeno de la desigualdad social se expande.

En lo concerniente a la infraestructura vial, la ciudad tradicional se va ampliando ordenadamente a través de la construcción de diversos ejes articuladores como Tlalpan, al sur, y Reforma, al poniente, a partir del centro histórico y más desordenadamente hacia el norponiente, el nororiente y el suroriente, tratando de conectar los establecimientos industriales y la creciente multiplicación de comercios y servicios. Esta ampliación buscó que las vialidades y los automotores que las utilizaron redujeran los tiempos de traslado, acercando a la población asentada en las áreas conurbadas de la ciudad. No obstante, la mayoría de los asentamientos irregulares que proliferaban quedaban aislados. Más tarde, el crecimiento explosivo va estirándose para conformar pequeñas islas, resultado del proceso de acumulación de capital que permitió cierto tipo de urbanización, de agentes urbanizadores y de usos del suelo.

Las crecientes necesidades derivadas del tamaño de la ciudad se han resuelto por los avances tecnológicos en infraestructura y servicios, las áreas urbanas que fueron presentando una densidad mayor de comercio y oficinas originaron discontinuidades en la morfología urbana. Debido a sus dimensiones y tipologías, los megaproyectos urbanos<sup>56</sup> provocaron en el entorno urbano la fractura de la trama urbana y el cada vez más recurrente crecimiento en altura con algunos edificios simbólicos ligados al confort y la modernidad que cambiaron la escala y la percepción de mirar desde y hacia lo alto la ciudad. Algunos ejes viales como Ave. Juárez, Eje Central, Reforma, Ave. Insurgentes se van densificando en altura dada la creciente necesidad de espacio para

---

<sup>56</sup> En materia de infraestructura urbana y de comunicaciones fue fundamental la participación creciente del Estado, del crédito y financiamiento externo, del fomento y captación del ahorro interno por medio de instituciones financieras oficiales como la Nacional Financiera –con objeto de financiar la inversión privada–, la inversión extranjera directa y la inversión en empresas manufactureras.

oficinas por parte del aparato gubernamental y diversas empresas y compañías ante el aumento de las rentas en lugares estratégicos como el centro de la ciudad. La materialización y localización de estos edificios implicaron acciones definidas por agentes estructuradores del espacio urbano, financiamiento y promotores inmobiliarios a fin de obtener lucro y acumulación de capital a través de la renta de oficinas y crecientes servicios que acompañaron el proceso de industrialización. De hecho, durante el periodo de crisis 1980-1990 una nueva ciudad empezó a configurarse: *la ciudad de las alturas*.

Los *actores ganadores* en esta etapa de desarrollo hacia adentro fueron los propietarios de suelo, industria de la construcción, productores de materiales para la construcción, inmobiliarias, agentes capitalistas, banqueros, entre otros, quienes tuvieron la posibilidad de obtener ganancias a partir de la producción de infraestructura urbana y de comunicaciones, por lo cual la *propiedad privada* se volvió un elemento clave en las relaciones socio-económica y política entre gobiernos, sectores empresariales, propietarios de suelo y población demandante. Dicho de otro modo, la dirección y el ritmo de su expansión territorial, la división y distribución de usos del suelo y la determinación de la altura de sus construcciones no son casualidades, sino que está determinada de manera compleja por el lugar en el que se ubican, orientado por una rentabilidad acumulativa a favor de mayores ganancias para cada agente. Esto representa una incansable lucha por capturar el plusvalor entre los capitalistas promotores y constructores.

El proceso de industrialización de la metrópoli detonó la expansión del *sector terciario* hacia el conurbano. Sin embargo, el viejo Centro sigue siendo emblemático, a pesar del deterioro físico y social por el que ha transitado. En su interior siguen localizándose los principales edificios del gobierno, instituciones financieras, una amplia gama de servicios culturales, turísticos y comerciales (tradicional y de tecnología). Paralelamente, nuevas formas urbanas se estarían dibujando como alternativas de desarrollo residencial para elites o grupos medios fuera de la ciudad central por altas rentas, alto valor del suelo o insuficiencia de espacio edificable: emergencia de *malls* y centros comerciales, de oficinas y de servicios para cubrir demandas en aumento; atomización del crecimiento residencial discontinuo principalmente a lo largo de los

grandes ejes articuladores de la ciudad como Ave. Reforma, Calzada de Tlalpan, Periférico Sur, Ave. Insurgentes, Polanco o en centros urbanos existentes por aumentos generalizados de los precios del suelo; renovación urbana de áreas centrales, creación de barrios cerrados, residenciales en altura privados y las *nuevas centralidades*, que coinciden con las tendencias señaladas por los modelos de desarrollo urbano de Bähr y Mertins (1992 y 1995).

Ante la concepción modernista-neoliberal que se va traduciendo en políticas, planes, asignación de presupuestos y demás programas gubernamentales en pro de territorios financieramente factibles, rentables, y de especulación inmobiliaria, la modernidad se construye sobre un basamento de desigualdad social y heterogeneidad urbana. Las acciones de gobierno, aunque no dejaron de lado la necesidad de reducir esas diferencias, en realidad fueron precedidas por el desarrollo del capital. Por tanto, se buscó entender los procesos e implicaciones relevantes que se desencadenaron en la evolución de la Ciudad de México, como ciudad en desarrollo, y evidenciar aspectos como la localización de nuevas actividades económicas y nuevas funciones urbanas que modificaron su *estructura monocéntrica tradicional* por una de *subcentralidades*, ubicados en corredores y zonas periféricas conurbadas o alejadas donde actualmente las *nuevas actividades económicas terciarias* ejercen gran influencia para su conformación.

## **CAPÍTULO III**

### **DE LA CENTRALIDAD A LOS NODOS Y CORREDORES EN ALTURA COMO NUEVOS SUBCENTROS CORPORATIVOS**

*"En muy pocos años ha crecido mi ciudad. Se estira con violencia rumbo a todos lados; derriba, ocupa, se acomoda en todos los vacíos, levanta metálicos esqueletos que, cada vez más, ocultan el aire, y despierta calles y aparadores, se llena de largos automóviles sonoros y de limosneros de todas clases..."*

Fragmento del poema trece *Los demonios y los días*, de Rubén Bonifaz Nuño.

### **3. Presentación**

La ciudad capitalista continúa como el territorio donde se produce y reproduce el capital. Para tal efecto requiere de una serie de soportes materiales, así como fuerza de trabajo y medidas de política urbana favorables que imponen cambios en los procesos urbanos actuales para que las ciudades acumulen capital y den lugar al surgimiento de la ciudad global y a nuevos espacios de centralidad.

En el actual patrón de acumulación de capital neoliberal (a partir de 1982), las actividades sectoriales manifestaron cambios significativos al interior de la estructura productiva y morfológica de la Ciudad de México, confirmándose un proceso de terciarización que experimenta la economía local, por lo que en términos espaciales se van generando nuevos nodos de centralidad y corredores terciarios en red, materializados en edificios corporativos, residenciales o de usos mixtos en altura.

En este sentido, el objetivo de este capítulo es explicar la configuración socio-territorial de la ciudad que transita hacia formas multi-nucleares de organización, estructuración y funciones de centralidad, enmarcados por el actual auge inmobiliario en altura, fuertemente vinculado con empresas corporativas nacionales y transnacionales de creciente movilidad que requieren espacios de oficinas de aceptable calidad para ejercer sus funciones de control y gestión, sobre todo por medio de servicios al productor.

El contenido del capítulo alude a la instauración urbana neoliberal, a las etapas de reestructuración en la Ciudad de México, la planeación estratégica neoliberal, y la conformación de *corredores terciarios en altura* como *nuevas centralidades*.

### 3.1. Instauración urbana neoliberal: la ciudad global

El precepto fundamental de la *ideología neoliberal* tiene como base la creencia de que los mercados abiertos, competitivos y no regulados, liberados de la interferencia estatal y de las acciones de las colectividades sociales, representan el mecanismo óptimo para el desarrollo socioeconómico.<sup>57</sup> Como antecedente, el neoliberalismo ganó prominencia a finales de los años setenta como respuesta política estratégica a la declinación rentable de las industrias de la producción en masa y a las crisis del estado benefactor keynesiano. En este contexto, se desplegaron doctrinas neoliberales para justificar, entre otras cosas, la reducción de los impuestos a las empresas, la reducción y/o privatización de los servicios y bienes públicos, el desmantelamiento de los programas de bienestar, el aumento de la movilidad internacional del capital y la intensificación de la interlocalización (Peck, Theodore y Brenner, 2009: 50).<sup>58</sup>

Los grandes conglomerados urbanos, definidos ya no por sus fronteras administrativas ni por su tamaño, sino por el cumplimiento de funciones específicas en la economía mundial, fungen como ciudades centrales que consienten la circulación de flujos de capital, información, mercancías y migrantes, y desde donde se controlan y gestionan estos flujos. De esta forma, se llevan a cabo funciones de centralización, de gestión y control económicos globales, donde se presentan servicios avanzados, lugares de producción, de comercio y de consumo para servicios financieros, legales, de contabilidad, de seguros o inmobiliarias. Así, estas ciudades globales<sup>59</sup> se conectan entre ellas a través de flujos materiales y virtuales, creando así una red global de

---

<sup>57</sup> El *neoliberalismo* se refiere a un conjunto de doctrinas bajo un marco apropiado de regulación económica, que describe la reorganización ideológica y política del capitalismo que se ha impuesto a través de la institucionalización de tales doctrinas de "libre mercado" en contextos históricos y geográficos específicos (Brenner y Theodore, 2005: 102).

<sup>58</sup> El primer país que adoptó la política neoliberal fue Chile (Pinochet), seguido del Reino Unido (Thatcher) y Estados Unidos (Reagan). Enseguida, tras la crisis de la deuda de principios de los años ochenta, los programas neoliberales de reestructuración, con énfasis en los mercados de capitales, se extendieron selectivamente a toda la región sur vía organismos multilaterales conducidos por Estados Unidos para someter a los estados periféricos y semiperiféricos.

<sup>59</sup> Se entiende como Globalización al "*proceso de reestructuración integral del sistema mundial, que genera una mayor interdependencia entre los diversos mundos de producción locales, regionales y nacionales, mediante la intensificación de los intercambios económicos, de personas, de cultura, de comportamientos sociales*", bajo los cuales las ciudades desempeñan papeles decisivos dentro de los procesos de reestructuración del sistema mundial (Hiernaux, 1997: 13).

ciudades. A mediados de los años ochenta, a raíz de este realineamiento desigual pero concertado de agendas políticas en todo el mundo, el *neoliberalismo* se había convertido en la forma política e ideológica dominante de la globalización capitalista (Sassen, 1991 y 2002).<sup>60</sup>

En México, entre 1976 y 1987, se impulsa el regreso al liberalismo económico bajo un marco de crisis fiscal, deuda externa del Estado del bienestar, y presiones y acuerdos entre la elite política mexicana, el Banco Mundial (BM) y el Fondo Monetario Internacional (FMI) para negociar la deuda y financiar el desarrollo.<sup>61</sup> Entre 1988-1997 capitales transnacionales ingresan al país en el marco de la reestructuración económica global, insertándolo entre los países emergentes. Se introdujeron reglas, ordenamientos políticos y estrategias neoliberales plasmados en la *Reforma de Estado* y la *Reforma Urbana*. El periodo 2000-2012 fue una fase de alternancia política que ocupó el Partido Acción Nacional (PAN), para que posteriormente el Partido Revolucionario Institucional (PRI) recupera la presidencia en el 2012; una serie de reformas en los rubros energético (privatización de PEMEX) y laboral, implican la continua subordinación del país a intereses transnacionales (Olivera, 2014: 152).

Para incluir a las metrópolis latinoamericanas al sistema en red de ciudades globales, existieron razones empíricas a partir de los estudios del GaWC<sup>62</sup> que mostraron la incorporación de la Ciudad de México al "espacio de flujos global", correspondiéndole una denominación de "ciudad global beta",<sup>63</sup> ubicándose en la jerarquía de ciudades

---

<sup>60</sup> Una característica del proceso de globalización es la flexibilidad en la localización de actividades, que es generada por cambios en la organización y crecimiento de la economía orientada a los servicios al productor. Se advierte también una flexibilidad en la accesibilidad motivada por innovaciones en el transporte y las comunicaciones. Ambas flexibilidades contribuyen a fomentar los patrones de desconcentración espacial, dando como resultado la creación de regiones metropolitanas que se caracterizan por su estructura multimodal o policéntrica (Hiernaux, 1991, en Sobrino, 2003: 57).

<sup>61</sup> La crisis e inestabilidad internacional repercutieron en la esfera económica mexicana con la inflación, un sector financiero crítico, una moneda devaluada, el "boom petrolero" y la crisis de la deuda, factores que contribuyeron al acelerado deterioro del Estado interventor que alcanzó su clímax y quiebra con la nacionalización de la banca de 1982 (Salazar, 2004).

<sup>62</sup> Globalization and World Cities Study Group and Network.

<sup>63</sup> Gran aglomeración urbana con centros de decisión donde tienden a localizarse complejos sofisticados, a saber, complejos urbanísticos para personas de clase alta (Thowinson, 2010: 118), consultado el 14/11/16, en línea: <http://www.redalyc.org/pdf/3596/359633168005.pdf>

mundiales como la ciudad latinoamericana con la más alta clasificación, cerca de Bruselas, Madrid, Zúrich, Johannesburgo, Milán y Los Ángeles (Parrreiter, 2002: 91).<sup>64</sup>

Por consiguiente, la dinámica del capital en la economía urbana latinoamericana considera la atracción de movimientos de capital y una serie de intereses locales y transnacionales que buscan los más altos rendimientos en los lugares propicios para tal fin que integran el sistema económico global.<sup>65</sup> Esto genera el *incremento de las rentas del suelo capitalizadas*, que generalmente beneficia a los grupos de más alta renta per cápita, por lo que la vulnerabilidad de ciertos grupos locales puede reproducir profundos contrastes sociales y la fragmentación del tejido social (Olivera y Delgadillo, 2014).

### **3.2. Abriendo brechas para la acumulación de capital: etapas de reestructuración en la Ciudad de México y sus actores**

Al cambiar de giro hacia la liberalización y privatización económica, México abrió brechas para la *acumulación del capital*, dejando a su paso el modelo sustitutivo de importaciones que el Estado mexicano había implementado con eficacia en su papel de promotor del crecimiento económico y de legitimidad estatal, al fomentar las expectativas de un mejor nivel de vida y bienestar entre la población (Salazar, 2004). Desde entonces el neoliberalismo se ha profundizado social y espacialmente en el país, por lo que en torno a los alcances y cambios sociales que trajo consigo esta política económica se pueden reconocer tres etapas de reestructuración (Olivera, 2014).

---

<sup>64</sup> Dentro de este sistema-mundo moderno o economía-mundo, que no data de los años setenta del siglo pasado sino a mediados del siglo XVIII, las metrópolis latinoamericanas, aun cuando no son ejes de poder, cumplen funciones importantes para el mantenimiento y reproducción del sistema. Estas funciones tienen que ver con la nueva división internacional del trabajo o con el auge del sector servicios, mismas que no pueden entenderse si no se consideran las tendencias mundiales (Pérez Negrete, 2002).

<sup>65</sup> La jerarquía de estas ciudades mundiales identifica horizontalidades y verticalidades. Las primeras se refieren al ámbito local y de vida cotidiana de los habitantes; las segundas dan cuenta de aquellos puntos de articulación de actores hegemónicos tales como firmas o corporaciones multinacionales. Los intereses de los actores hegemónicos en lo económico y lo social, por lo tanto, juegan un rol importante porque los lugares transgredidos por la globalización les permiten incorporarse con autoridad produciendo impactos territoriales a distintas escalas y niveles. Dentro de estos espacios de la globalización (Santos, 1993) el Estado neoliberal promoverá la privatización de los bienes que por antonomasia le pertenecían para abrir nuevos caminos a la acumulación de capital.



La primera etapa (1976-1987) marca el gradual dismantelamiento del modelo de desarrollo hacia adentro con ciertos matices como las importantes aportaciones por renta petrolera que permitieron reactivar el crecimiento económico de la Ciudad de México. Se retomaron la construcción de los "ejes viales" de circulación, algunos edificios "faros" como el hotel Presidente y la Torre de Pemex –como artefactos de mayor modernidad a la ciudad–, reanudándose así con *cierta verticalización* el paisaje metropolitano, en buena medida abandonada después de la construcción de la Torre Latinoamericana a mediados de los cincuenta (Hiernaux, 1999: 59).

Con la apertura al comercio internacional y de los mercados, a partir de 1982 las grandes ciudades de México que concentraban la industria resultaron afectadas, concretamente la Ciudad de México que era el centro industrial manufacturero por excelencia. Lo anterior condujo a la descentralización y deslocalización industrial de la ciudad (Cruz y Garza, 2014: 35), su desasalarización, una gradual desintegración social, una reducción del empleo industrial –a excepción de ciertos sectores de más alta productividad– que derivó en la relevancia de actividades comerciales y de servicios donde la población buscó abrigo ante el cierre de empresas por la pérdida en la demanda de trabajos manuales. Con estos cambios se comienza a vislumbrar una importante terciarización<sup>66</sup> de las actividades económicas en la ciudad (tabla 10).

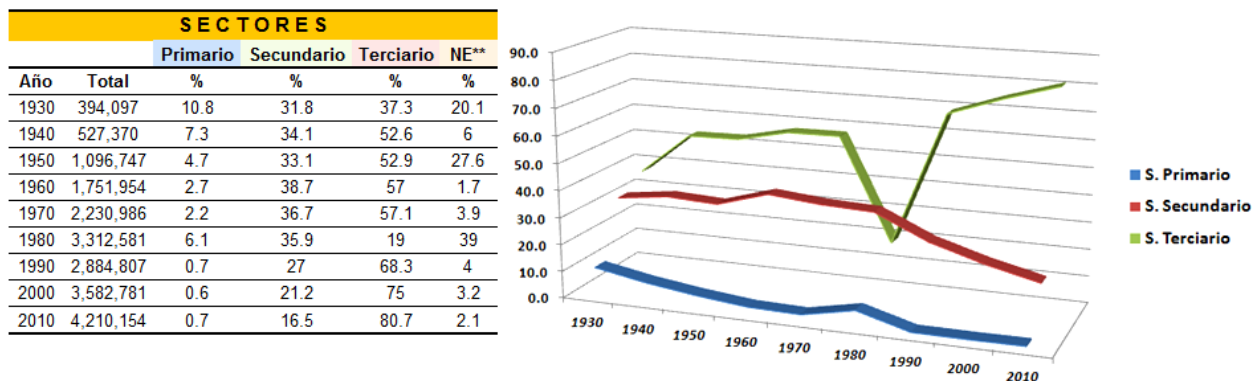
Asimismo, la cantidad de asalariados se redujo en relación con la Población Económicamente Activa (PEA), y muchos de los desasalariados se vieron incapaces de sostener el pago regular de la renta de sus viviendas. Lo anterior radicó en la progresiva masa de desempleados, subempleados y de trabajadores informales mal remunerados sin seguridad social (Pradilla, 1984). Por lo tanto, la pérdida de empleos en la ciudad no afectó de manera equivalente todos los sectores productivos en todas sus delegaciones o municipios conurbados.

---

<sup>66</sup> La *terciarización* de la ciudad dentro de esta etapa se entiende desde dos perspectivas: La primera es la transferencia de parte de la población, formalmente empleada y asalariada en la manufactura, hacia ciertos ámbitos de actividades catalogadas como irregulares o informales. La segunda se encamina hacia un desarrollo de actividades terciarias ligadas a la "nueva economía", enmarcada en sectores relativamente dinámicos dentro de la economía nacional y metropolitana (Hiernaux, 1998: 682).

Adicionalmente, comienza el éxodo de algunas empresas que abandonan la ciudad central como la Refinería 18 de Marzo de Pemex, la Cementera Tolteca, las plantas automotrices y parte de sus proveedores, lo que contribuye a la venta de sus antiguos solares y la obtención de plusvalías; otras se modernizan, amplían sus instalaciones o se reorganizan funcionalmente (Méndez y Caravaca, 1999: 274, en Márquez y Pradilla, 2008). Este éxodo impactó algunas delegaciones centrales como Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Azcapotzalco, y los vecinos municipios conurbados de Naucalpan, Tlalnepantla y Ecatepec. La quiebra y mudanza de plantas industriales genera, por consiguiente, cambios importantes en el *uso del suelo* que permiten observar la sustitución de fábricas por establecimientos bancarios, bodegas y gigantescos centros de distribución de una amplia gama de bienes de consumo, como por ejemplo la zona industrial Vallejo que posee uso de suelo a favor de grandes conglomerados de distribución de calzado, destacando *Price Shoes, Klass*, y otras (Isunza, 2004: 50).

**Tabla 10.** PEA por sector de actividad económica en el Distrito Federal, 1930-2010



**Fuente:** salud.gov.mx con base en los CPV de INEGI, varios años \*\* No Especificado.

Dentro de la segunda etapa (1988-1997), se posibilitó la entrada de capitales transnacionales al país –en asociación con la economía estadounidense– para favorecer la función financiera privada en el marco de la reestructuración económica global, como estrategia entre los países emergentes como México vía políticas urbanas, planes de desarrollo, etc., que radicalizaron las orientaciones económicas. Previamente, en 1985

el gobierno federal firmó el *GATT*<sup>67</sup> para reducir los aranceles y comenzar la transición de una economía cerrada a una abierta. De tal suerte, esta etapa se caracterizó por una profunda crisis política dentro del gobierno sexenal de Carlos Salinas de Gortari (1988-1994). Con visos de anticipación, la llamada a la inversión extranjera resonaba abiertamente debido al positivo flujo sustancial de capitales hacia México.

Para seguir avanzando con el modelo neoliberal, se adoptó el Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN),<sup>68</sup> siendo estandarte de la apertura de mercados para promover a la Ciudad de México como centro urbano atractivo. Así, en 1994, el DF concentró 71.4% del total de las empresas con *inversión extranjera directa* (IED) en el país; para el 2010, del total de IED en el país, el DF concentró únicamente el 39.4%, lo que significó que entre los dieciséis años del periodo, la Ciudad de México, aunque conservó su primacía concentradora, tuvo una pérdida de participación equivalente al 32% (ver tabla 11).<sup>69</sup>

En esta etapa, la primacía de la Ciudad de México se reajusta a nuevas concentraciones de servicios e inversiones ante la reubicación industrial, acompañada del desplazamiento de población hacia su periferia, dando paso como sede de las grandes compañías nacionales y transnacionales financieras y comerciales. Las actividades de servicios son ahora las que articulan el territorio de acuerdo con los requerimientos de intermediación de los flujos financieros, de seguros y de consultoría, lo mismo que las empresas inmobiliarias y mercantiles especializadas, para redefinir el dónde y cómo se llevan a cabo los negocios, así como los patrones de compra de los consumidores (Vite, 2005: 799). Se está ante un fenómeno de *recentralización* que abre caminos a nuevos agentes sociales y nuevos espacios urbanos.

---

<sup>67</sup> *GATT* (*General Agreement on Tariffs and Trade* ó Acuerdo General de Aranceles Aduaneros y Comercio), posteriormente en 1995 *WTO* (*World Trade Organization* u Organización Mundial de Comercio).

<sup>68</sup> Como estrategia global seguida por el gobierno mexicano de clase neoliberal, el TLCAN sirvió de ejemplo al mundo para enseñar cómo se sale del atolladero provocado por las políticas del Estado del Bienestar. Como una de las mayores victorias del salinismo, se logró superar las fuerzas tradicionales y contrarias al Tratado y con fuertes bases en Estados Unidos y Canadá (Hiernaux, 1995).

<sup>69</sup> Dentro de este periodo (1994-2010), la IED en México fue encabezada por cinco principales países inversores (en porcentajes): Estados Unidos (53.5%), España (12.6%), Países Bajos (12.5%), Canadá (3.9%), Reino Unido (3.7%), que en suma representaron 86.2% del total de inversión para dicho periodo (Secretaría de Economía, 2011).

La tercera etapa se inició en 1997 y contaba con una asociación del poder político, económico y social para el avance del neoliberalismo en el país a través del control y la *regulación de la propiedad del suelo* bajo el impulso de una *Reforma Urbana* para orientar, de forma más ordenada, el crecimiento de las ciudades, así como el fortalecimiento de las administraciones municipales.<sup>70</sup> Ante tales circunstancias, en 1997 entró en funciones el Gobierno de Cuauhtémoc Cárdenas (PRD) en la Ciudad de México quien mantuvo mayor autonomía con relación al capital inmobiliario, frenando la realización de algunos megaproyectos considerados lesivos de la identidad, habitabilidad y sustentabilidad de la ciudad (Pradilla, 2004).

**Tabla 11.** Concentración de la IED en millones de dólares y porcentajes 1994-2010

Entidades	Millones de Dólares		% IED nacional		Variación Periodos %
	1994	2010	1994	2010	
<b>Distrito Federal</b>	7,602	6,985	71.4	39.4	<b>-8.2</b>
<b>Nuevo León</b>	937	5,096	8.8	28.8	<b>443.7</b>
<b>Tamaulipas</b>	362	1,413	3.4	8.0	<b>290</b>
<b>Edo. México</b>	340	1,153	3.2	6.5	<b>238</b>
<b>Chihuahua</b>	308	916	2.9	5.2	<b>197.2</b>
<b>Resto entidades</b>	1,094	2,159	10.3	12.2	<b>97.3</b>
<b>Total</b>	<b>10,646</b>	<b>17,725</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	

**Fuente:** Elaboración propia con información de la Secretaría de Economía (2016), reporte de la IED.

No obstante, el siguiente gobierno de Andrés Manuel López Obrador (PRD) en 2000 fomentó la promoción de megaproyectos de infraestructura vial y la revitalización y desarrollo urbano mediante la definición de áreas prioritarias con programas parciales y el Bando Dos.<sup>71</sup> Estos instrumentos de gobierno pretendieron dar inicio a las grandes obras y proyectos de inversión en lugares y plazos establecidos para atender las necesidades de mayor apremio (Mercado, 2002, en Vite, 2005); la planeación

<sup>70</sup> La *Reforma Urbana* prevé dotar de vivienda a los sectores más vulnerables, estructurar los sistemas viales, optimizar el transporte, renovar los centros de las ciudades y preservar el ambiente. Asimismo, busca: impulsar la regulación de la tierra para que se respeten los usos del suelo concertados con la ciudadanía; instrumentar una reforma agraria que posibilite la incorporación ordenada y planeada de terrenos ejidales al desarrollo urbano; acelerar la descentralización de las acciones y decisiones en materia de desarrollo urbano; apoyar al municipio a través del fortalecimiento de sus finanzas; promover la participación de la iniciativa privada en esquemas de concesión de servicios, y fomentar la participación social como un elemento esencial de la reforma urbana (Soberanes, 1993: 106).

<sup>71</sup> El marco de referencia de esta política es la idea de repoblar las áreas centrales de la ciudad y volver a concentrar en ellas actividades terciarias, para detener el crecimiento periférico mediante la restricción de la construcción de "unidades habitacionales y desarrollos comerciales" en las doce delegaciones "periféricas" y su promoción en las cuatro "centrales" (GDF, 2002; ALDF, 2003, en Pradilla, 2004).

participativa fue incorporada en la gestión del desarrollo urbano como proceso de interacción sociedad-gobierno. Sin embargo, en la práctica, estos instrumentos han privilegiado más la participación del sector privado que de las organizaciones sociales.

La notable desindustrialización en la ciudad, por ende, trajo como consecuencias la terciarización de su estructura económica y el auge de los sectores comerciales, de servicios financieros, seguros, bienes inmuebles, restaurantes, hoteles, la mejora en comunicaciones –selectiva en ciertos espacios en la ciudad, destacando las tecnologías virtuales de información (TIC)–, transporte y corporativos (tabla 12). El mapa 4 pone de relieve la distribución, localización y especialización de actividades manufactureras, comerciales y de servicios en la Ciudad de México en 2017 de Unidades Económicas (UE) a nivel AGEB.

**Tabla 12.** Distribución del PIB en el DF por sectores de actividad económica en porcentaje con respecto a la producción nacional en 2005-2014\*\*

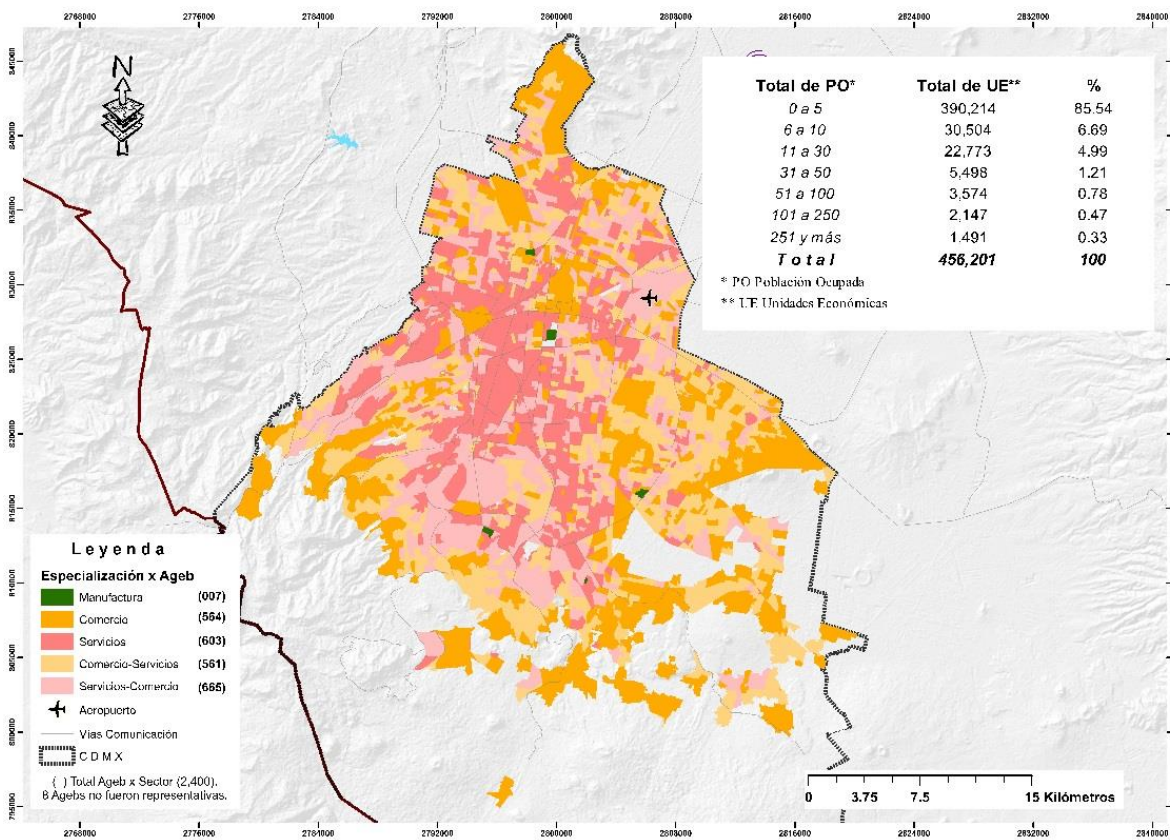
<b>SECTORES ( subsectores )</b>	<b>2005</b>	<b>2008</b>	<b>2011</b>	<b>2014</b>
<i>Agropecuario</i>	0.41	0.38	0.42	0.29
<i>Minería</i>	0.02	0.08	0.07	0.03
<i>Electricidad, agua y suministro de gas</i>	7.07	6.85	7.80	3.63
<i>Construcción</i>	10.03	12.76	11.61	7.20
<i>Manufacturas</i>	10.82	12.77	10.91	6.88
<i>Comercio</i>	20.62	24.40	24.56	17.15
<i>Transportes, correo y almacenamiento</i>	23.20	25.86	25.30	22.19
<i>Información en medios masivos</i>	35.94	36.49	40.70	39.03
<i>Servicios financieros y de seguros</i>	59.56	43.69	48.01	44.69
<i>Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles</i>	14.80	22.06	21.75	13.14
<i>Servicios profesionales, científicos y técnicos</i>	43.84	45.62	47.11	48.31
<i>Corporativos</i>	<b>78.88</b>	<b>146.54</b>	<b>147.22</b>	<b>79.55</b>
<i>Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos</i>	38.26	78.21	73.96	44.04
<i>Servicios educativos</i>	18.80	17.62	16.89	14.55
<i>Servicios de salud y asistencia social</i>	23.50	24.18	24.74	24.08
<i>Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos</i>	24.40	55.43	52.79	32.35
<i>S. de alojamiento temporal y preparación de alimentos y bebidas</i>	16.16	18.21	17.42	12.34
<i>Otros servicios excepto actividades del gobierno</i>	24.07	28.11	28.01	25.59

**Fuente:** Elaboración propia con información del Anuario Estadístico de los EUM (2012, 2014) de Inegi y de la Secretaría de Economía (2012), reporte de la Inversión Extranjera Directa. \*\*2008 y 2011 a precios del 2003; 2011 y 2014 a precios del 2008.

Esta tendencia hacia la terciarización se explica por procesos de subcontratación de funciones complementarias o no sustantivas de las empresas. Lo que fueron departamentos de contabilidad, mercadotecnia, legal, etc., tienden a ser eliminados o

reducidos para dar paso a la sub-contratación de firmas especializadas en este tipo de servicios, lo que permite reducir costos de operación y aprovechar empresas especializadas en el servicio. Este conjunto de empresas que ofrecen su servicio a otras firmas es clasificado como *servicios al productor* (Cruz, 2015).<sup>72</sup>

**Mapa 4. UE por sectores y especialización económica en Cd. de Méx. por AGEB, 2017**



Fuente: Elaboración propia con información del Denue-Inegi 2017<sup>73</sup>

<sup>72</sup> *Servicios al productor*: son aquellas empresas que producen bienes organizacionales que mejoran los procesos de producción y gestión de otras empresas. Cubren áreas financieras, legales, de gestión, innovación, desarrollo, diseño, administración, personal, tecnología de producción, mantenimiento, transporte, comunicaciones, distribución mayorista, publicidad, servicios de limpieza, seguridad y almacenaje. De igual forma, se caracterizan por tener mercados mezclados como firmas de seguros, bancos, servicios financieros, bienes raíces, servicios legales, contabilidad y asociaciones profesionales. Vale acotar que empresas enfocadas en otorgar servicios profesionales obtienen su mayor valor agregado por sus relaciones comerciales con otras empresas (Sassen, 1998: 16, en Cruz, 2015).

<sup>73</sup> Se utilizó la información de Unidades Económicas (UE) del Denue-Inegi al 2017 a nivel de Áreas Geoestadísticas Básicas urbanas (AGEB), que funcionan como unidades pequeñas de análisis (total de AGEBs urbanas identificadas en el 2010 a nivel ZMCM: 5,728). En este ejercicio, se consideró la especialización por AGEB para la Ciudad de México o DF –2,408 agebs urbanas y un total de 456,201 UE que representaron los sectores: Manufacturas, Comercio y Servicios– de acuerdo a la concentración de las UE por los tres sectores económicos dentro de cada AGEB. Según este criterio, se identificaron principalmente patrones de especialización de servicios, comercio y mixto al centro, sur y poniente, en

Por ejemplo, en 2003 la Ciudad de México registró una aglomeración muy alta de los *servicios al productor* que explicó el 76.4% del valor agregado nacional, correspondiendo al DF una concentración del 75%. Desagregada ésta a nivel delegacional, solo tres concentraron el 55.6% de ese valor agregado nacional, a saber, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Benito Juárez. Para 2014, la Ciudad de México (ZMCM) registró una concentración del 30%, el DF 85.5%, siendo las delegaciones Miguel Hidalgo (21.2), Cuauhtémoc (27.9) y Benito Juárez (13.2), las que concentraron una alta gama de servicios al productor con un 62.3% en conjunto (tabla 13).

**Tabla 13.** Servicios al productor y su valor agregado con respecto al porcentaje de la producción nacional en 2003 y 2014\*\*

<b>S E R V I C I O S</b>										
	<b>Al productor</b>		<b>Financieros y seguros</b>		<b>Inmobiliarios</b>		<b>Profesionales, científicos y técnicos</b>		<b>Dirección de corporativos y empresas</b>	
	<b>2003</b>	<b>2014</b>	<b>2003</b>	<b>2014</b>	<b>2003</b>	<b>2014</b>	<b>2003</b>	<b>2014</b>	<b>2003</b>	<b>2014</b>
<b>Cd. México**</b>	76.4	30.0	87.7	81.6	32.5	29.6	50.1	49.1	80.6	63.5
<b>Distrito Federal</b>	75	85.5	87.2	99.3	26.4	79.0	46.4	92.8	79.7	99.7
<b>Delegaciones</b>										
<i>Benito Juárez</i>	8.5	13.2	11.2	22.8	3.1	12.0	7.3	20.4	0.3	23.4
<i>Cuauhtémoc</i>	29.6	27.9	44	27.2	3.7	11.9	8	16.3	0.3	0.6
<i>Miguel Hidalgo</i>	17.5	21.2	8.9	12.7	7.3	29.9	18.5	41.4	66.2	43.1
<i>Resto</i>	44.4	37.6	35.9	37.2	85.9	46.2	66.2	21.8	33.2	32.9
% total DF	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Elaboración propia con base en el Censo Económico 2014 de Inegi; para los datos del 2003, Pamreiter (2011). \*\*Se consideró a la Cd. de México como ZMCM: 16 Delegaciones del DF, 59 municipios del Edo. de México y 1 municipio del Edo. de Hidalgo para el cálculo de los Servicios al Productor del 2014. En el Anexo III de este trabajo puede consultar la serie de ramas consideradas para tal fin.

Asimismo, la concentración de las casas matrices de las 500 empresas más grandes registradas en México continúa siendo muy significativa (*Expansión* 2015). El número de empresas grandes que poseen sus principales sedes en la Ciudad de México se ha mantenido por encima del 90% desde el reporte del año 2006. En 1993, 256 de las 500 empresas más grandes tenían sus sedes principales en la ciudad. Trece años más tarde totalizaron 352 –un aumento de 37%–. Veintidós años después se registran 330,

corredores urbanos; las manufacturas se localizaron en puntos muy acotados al norte, centro, sur y oriente. En todos los casos, las UE que rebasaban el 50 por ciento en el sector económico en el que fueron codificados se les clasificó como *especialización predominante*. A las UE que se les clasificó como de *especialización mixta*, presentaban más del 45 por ciento en el sector dominante, y más del 35 por ciento para el segundo sector.



lo que favorece la concentración de casas matrices en un 93.6% en el DF. Desagregada a nivel delegacional, destacan jerárquicamente cinco delegaciones que concentraron el 78.2%, a saber, Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Álvaro Obregón, Cuajimalpa y Benito Juárez (tabla 14).

**Tabla 14.** Localización de los principales corporativos y casas matrices en Ciudad de México, 1993, 2006, 2015

	DISTRIBUCIÓN AÑO					
	1993	%	2006	%	2015	%
<b>Cd. México</b>	256	100	352	100	330	100
<b>Distrito Federal</b>	217	85	329	93.4	309	93.6
<b>Delegaciones</b>						
<i>Benito Juárez</i>	17	6.7	27	7.6	23	7.0
<i>Cuauhtémoc</i>	49	19.2	47	13.3	45	13.6
<i>Miguel Hidalgo</i>	<b>75</b>	<b>29.4</b>	<b>113</b>	<b>32.1</b>	<b>109</b>	<b>33.0</b>
<i>Álvaro Obregón</i>	20	7.8	56	15.9	45	13.6
<i>Cuajimalpa</i>	5	1.9	24	6.8	36	10.9

**Fuente:** Elaboración propia con base en *expansión.mx*

Dentro del DF, la localización de los servicios avanzados de la ciudad se desarrolla hacia el poniente. Mientras que algunas delegaciones centrales como Cuauhtémoc – centro histórico y una parte del Paseo de la Reforma–, y Azcapotzalco, al norte de la ciudad –de antaño industrial– van perdiendo importancia, Miguel Hidalgo, y en particular Álvaro Obregón y Cuajimalpa, al poniente de la ciudad, van atrayendo numerosas sedes de firmas. Ante estos hechos, del total de las 500 empresas en enero de 2018, 271 eran de propiedad mexicana (54.2%), y 229 de capital extranjero –Estados Unidos (97), Alemania (15), y España (15) como las de mayor número; destacando los sectores *servicios financieros* (10.2%), *telecomunicaciones* (7.6%) y *comercio exterior* (7.2%)– (Expansión, 2018).

De acuerdo a este panorama, la incorporación de la Ciudad de México, como bisagra entre la producción nacional y el mercado mundial, se debió por su rol atractor de actividades económicas que son necesarias para el funcionamiento de mercados globales, el consecuente aumento de su economía interna, sus funciones de control, gestión, concentración y articulación global de los servicios al productor (Sassen, 2001, en Parnreiter, 2011: 7). En consecuencia, la Ciudad de México forma parte de este sistema jerárquico complejo, por lo que transita hacia una ciudad global que asume



funciones económicas específicas y conexiones materiales y virtuales con otras ciudades, tanto en el ámbito local, regional, nacional como internacional.

### **3.3. Planeación estratégica neoliberal como potencializadora de inversiones y nuevas formas de urbanización**

#### **3.3.1. Principales planes y programas**

Los *planes y programas* normativos sobre *planeación urbana* en la Ciudad de México se caracterizaron por sus diversas escalas de actuación. Dentro del sexenio de Luis Echeverría (1970-1976) se empezaron a delinear los primeros trazos de la planeación en la ciudad con la implementación de la reforma y adición a la Ley de Planificación del DF en 1971, reformando la ley de 1953. Se creó, además, un Consejo Consultivo (1975) que fungió como mecanismo de auscultación del Estado, prontamente manipulado por el partido en el poder. Asimismo se llevó a cabo una separación de la dependencia encargada de la planificación de Obras Públicas, creando en 1975 la Dirección General de Planificación. Por ende, se decretó una Ley de Desarrollo Urbano del DF en 1976 (Hiernaux, 1989: 247).

Al tomar la presidencia José López Portillo (1976-1982), se consolida la burocracia mexicana y se crea la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP). En el mismo 1976 hace acto de presencia el Programa General de Desarrollo Urbano del DF (Planes Maestros) para cambiar la fisonomía de la ciudad. No obstante, la economía del DDF no haría posible la marcha de obras de infraestructura urbana por las deudas vigentes que tenía por las obras del Metro. El aliciente que impulsó los proyectos en puerta fue el "boom petrolero" a partir de 1978.

En 1980 se revisa el PGDUDF de 1976 para lograr un ordenamiento territorial más eficaz en la ciudad. Para 1982 el programa se denomina Plan General de Desarrollo Urbano del DF. De tal forma, dentro del gobierno de Miguel de la Madrid (1982-1988) se institucionalizó la planeación, lo que dio pie en 1983 a la promulgación de la Ley General de Planeación con fundamento federal, estatal y municipal. Sin embargo, este avance jurídico-normativo se vio seducido por la adopción del patrón neoliberal de acumulación de capital, descrito anteriormente, que reduce la intervención del Estado

en la gestión de las actividades económicas en el territorio a fin de proporcionar un mejor ordenamiento territorial.

A partir de la adopción del modelo neoliberal, el programa de 1982 se modificó, lo que dio como resultado el *Programa General de Desarrollo Urbano del DF 1987-1988* (PGDUDF), instrumento que se adapta al nuevo contexto económico mundial de finales de los años ochenta y principios de los noventa con una clara alusión al modelo de planificación estratégica centrado en la renovación urbana a fin de posicionarse en el nuevo mapa de ciudades globales. Como comenta Ziccardi (2004), aquellas ciudades que se consideraron competitivas fueron aquellas que pudieron lograr un entorno físico, tecnológico, social, ambiental e institucional propicio para atraer y desarrollar actividades económicas generadoras de riqueza y empleo.

La Ciudad de México comenzó un proceso de renovación a consecuencia de dichos factores locales y globales tendientes a la revalorización de espacios centrales nodales o estratégicos para su desarrollo financiero, corporativo, turístico y residencial. Áreas con infraestructura y servicios de primer nivel, que contrastan con otras áreas menos favorecidas por las políticas públicas de revitalización y mejora urbana, se ven beneficiadas. Entre sus nuevas funciones como ámbitos especializados destacan la circulación/conexión entre dos puntos origen-destino y la concentración de una serie de funciones enfocadas en servicios, ocio y finanzas en un ambiente hipercontrolado en cuanto a la seguridad, el tipo de usuarios y las normas de convivencia (Aguayo, 2016).

En este contexto, tras la *relocalización de la industria* hacia otros estados del país, se enmarca la idea de aprovechar estas áreas, su infraestructura urbana y su potencial reciclamiento a través de la modificación de usos del suelo. Para aprovechar estos factores, el PGDUDF (1987-1988) creó las *Zonas Especiales de Desarrollo Controlado* (ZEDEC) como instrumentos de gestión de usos de suelo.<sup>74</sup> En julio de 1988 se

---

<sup>74</sup> Las *ZEDEC* constituyeron programas específicos que agregaron mayor detalle y control de predios a las delegaciones, lo que fomentó la modificación de determinados usos de suelo. En su normatividad se establece que los predios pueden tener otros usos por derechos adquiridos, quedando sujetos a una acción posterior de verificación y en su caso regularización, estableciendo un mecanismo de participación –Delegación, DDF, Junta de Vecinos, Asociación de Residentes y Propietarios– que determinará los requerimientos y procedimientos para dictaminar las acciones correspondientes. De igual manera, planean un mayor control en materia de desarrollo urbano, rural, medio ambiente y patrimonio arquitectónico (DDF, 1987: 117, en Valenzuela, 2007: 56).

establecieron 31 ZEDEC, disminuyendo gradualmente a finales de 1994 a 22 autorizadas, la mayoría localizadas en áreas urbanas de altos ingresos, donde las asociaciones vecinales negociaban con la autoridad los usos del suelo predio por predio (Azuela, 1998, en Vite, 2005).<sup>75</sup> No obstante, dentro del gobierno federal de Ernesto Zedillo (1994-2000), la *Ley de Desarrollo Urbano del DF* de 1996 las transformó en *programas parciales*, en instrumentos flexibles de administración de usos de suelo, por lo que su normatividad dejó de ser de carácter vecinal en detrimento de la participación social, para convertirse en un aspecto que compete a las autoridades, eliminando todo riesgo de amparo judicial contra sus lineamientos.<sup>76</sup> Se está ante un panorama que acentúa cada vez más las desigualdades territoriales y las distancias sociales.

Priorizando el proceso de planificación y el creciente potencial de inversiones inmobiliarias en la ciudad, el *Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano* (STPDU) –conforme a lo dispuesto por los Programas de Desarrollo Urbano y los artículos 50, 51, 52 y 53 de la Ley de Desarrollo Urbano del DF (LDUDF) y su Reglamento– posibilitó la autorización de proyectos a través de la flexibilidad en los procedimientos y trámites inmobiliarios. Este instrumento permitió ceder los derechos de propiedad excedentes o totales (emisor) en favor del espacio público considerado con potencial para el crecimiento económico o de integración metropolitana (receptor), catapultando el mercado inmobiliario de oficinas de ciertas áreas dentro de la Ciudad de México (ilustración 3).

Paralelamente a los sistemas de transferencia de potencialidades, un aspecto clave para aumentar la selectividad, flexibilidad y la atracción de inversiones inmobiliarias fue la creación de *Corredores de Inversión y Desarrollo* (CIDs) como áreas de crecimiento económico con alto potencial (reciclamiento) para recuperar su dinamismo. Vinculados con estos CIDs, los *Programas Ordenadores* también se dieron a la tarea de promocionar la revitalización urbana donde pudiera interesarse el sector privado.

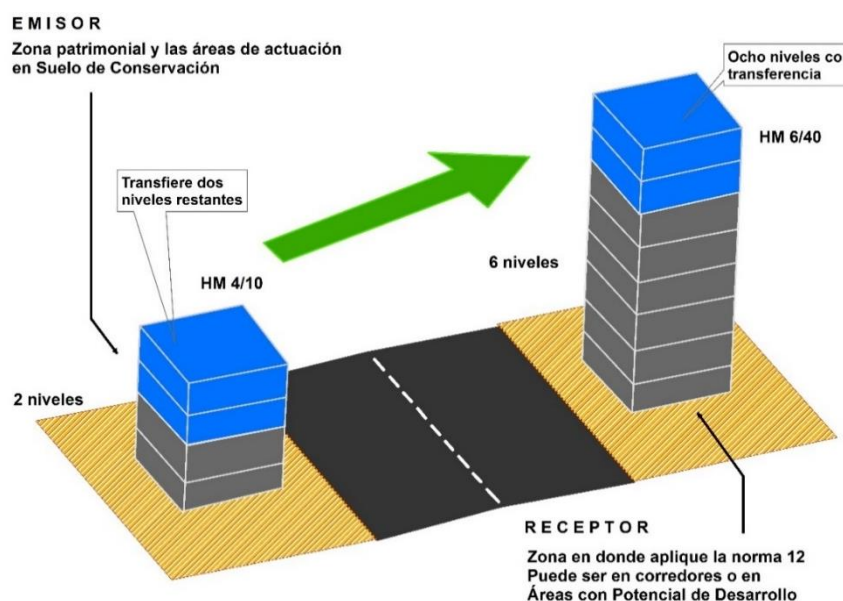
---

<sup>75</sup> 5 aprobadas en la delegación Miguel Hidalgo, 6 en Tlalpan, 3 en Álvaro Obregón, una en Benito Juárez, una en Coyoacán, 3 en Iztapalapa, una en Tláhuac, y 2 en Cuajimalpa de Morelos. Las negociaciones establecían el compromiso de no modificar durante 15 años los usos del suelo.

<sup>76</sup> Dependiendo de cómo estaban acreditados los usos de suelo, los habitantes que dejaban de ocuparlo perdían su uso de suelo, los que lo tenían por licencia lo mantendrían permanentemente <http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/index.php/programas-de-desarrollo/programas-parciales>

En 2007, la *Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda* (SEDUVI) destacó la existencia de importantes CIDs con diferentes vocaciones que abrirían nuevas oportunidades de inversión pública y privada en materia de vivienda, servicios, comercio y tecnología, entre otros usos, los que facilitarían altos flujos peatonales y de transporte público, así como la creación de nuevos espacios públicos urbanos (SEDUVI, 2007: 3).<sup>77</sup> En 2010 se revisó la LDUDF con la finalidad de reducir e incluso excluir la participación ciudadana en las decisiones de planeación del desarrollo urbano –cayendo la responsabilidad en un comité en el cual el GDF tiene la mayoría de votos– (Pradilla, 2010), sobre todo para las Áreas de Gestión Estratégica (zonas o corredores de importancia económica).

**Ilustración 3.** Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano



**Fuente:** Elaboración propia con base en [www.data.seduvi.cdmx.gob.mx](http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx)

En el gobierno de Marcelo Ebrard (2006-2012) se instituyeron formalmente estos instrumentos normativos, estímulos fiscales para empresas desarrolladoras<sup>78</sup> como la

<sup>77</sup> Paseo de la Reforma (5.86 km): servicios financieros y turísticos; Eje Central (19.28 km): comercial y servicios; Calzada de Tlalpan (18.25 km): servicios especializados; Eje 4 Sur (18.08 km): movilidad, vivienda y comercio; Circuito Interior (38 km): movilidad, vivienda y servicios; Azcapotzalco (149.76 ha): corredor de alta tecnología; Calzada de los Misterios y Calzada de Guadalupe (42.71 ha): corredor patrimonial y turístico.

<sup>78</sup> Otra razón substancial por la que los inversores internacionales se vieran atraídos para invertir en el desarrollo inmobiliario de oficinas fue el pago y cotización de alquileres en dólares, debido a que los inversionistas extranjeros siempre tienen el riesgo de perder en caso de una devaluación del peso

condonación del pago de impuesto predial por varios años, el llamado *one-stop shopping* –tienda que posee de todo– para autorizar proyectos de construcción, una flexibilización en cuanto a usos del suelo o altura de los edificios, y la centralización de la toma de decisiones sobre proyectos urbanos en manos del titular de la SEDUVI, restándole a las delegaciones poder de decisión (GDF, 2008, en Parnreiter, 2011).<sup>79</sup>

De acuerdo con la LDUDF 2015 vigente, cuyo objeto es establecer las bases de la política urbana del DF mediante la regulación de su ordenamiento territorial, se busca alentar la participación y concertación con los sectores público, social y privado las acciones de reordenamiento urbano, dotación de infraestructura urbana, prestación de servicios públicos, conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, preservación de la imagen urbana y de crecimiento urbano controlado. Sin embargo, las desigualdades económicas y la polarización social, así como la producción de injustas geografías y estructuras espaciales de privilegio persisten en el escenario urbano (Moreno, 2009). La tabla 15 describe los principales instrumentos de normatividad urbana que se han aplicado a través del tiempo en la Ciudad de México.

---

**Tabla 15.** Principales Instrumentos de Normatividad Urbana en el DF (Cd. de México)

---

**a. Leyes Urbanas**

*i. Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal (1994)*

Al Departamento le corresponde fijar las políticas, estrategias, líneas de acción y sistemas técnicos a que deban sujetarse la planeación urbana y la protección al medio ambiente. Asimismo, es responsable de autorizar la expedición de licencias de construcción, ampliación, modificación, conservación y mejoramiento de todo tipo de inmuebles.

*ii. Estatuto de Gobierno del Distrito Federal (1994)*

La Asamblea de Representantes, El Jefe del DF y el Tribunal Superior de Justicia serán Órganos de Gobierno del DF. La Asamblea está facultada para legislar en materia de administración pública local, bienes públicos y privados, planeación urbana, transporte, tránsito, empleo, etc. El Jefe del DF está obligado a iniciar leyes y decretos, expedir reglamentos, nombrar y remover a titulares de dependencias, presentar a la Asamblea la Ley de Ingresos y Egresos, dirigir la planeación y ordenamiento urbano de la ciudad.

*iii. Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 1996*

Establece como objeto fijar las normas básicas de planeación y de desarrollo de los centros de población, así como determinar las características de los usos del suelo. Busca optimizar el ordenamiento territorial, mejorar la calidad de vida de la población, propiciar el arraigo, sobre todo de las delegaciones centrales, y la distribución armónica. De igual forma, establece un programa general (diagnóstico y pronóstico del desarrollo urbano), programas delegacionales y programas parciales (adecuados al contexto del programa general).

---

mexicano. Mediante la dolarización de los alquileres se logra que las inversiones arriesgadas alcancen rendimientos más altos y tengan menores pérdidas económicas en caso de vicisitudes económicas.

<sup>79</sup> En los tiempos en que Gamboa de Buen fungía como titular de la SEDUVI, Arturo Aispuro fue Director General de Desarrollo Urbano, y quien luego asumió el cargo de vicepresidente de desarrollo en la empresa *Reichmann International* en 1994, volviendo a tomar el cargo como titular de la SEDUVI en 2006.

*iv. Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el DF y Territorios Federales*

Decretada en 1972 y adicionada en 1986, declara de utilidad pública la constitución del régimen de propiedad en condominio y las acciones de regeneración urbana en el DF. Presenta las características básicas que deben cubrir los condominios (pueden ser verticales, horizontales o mixtos), su organización interna y los derechos de sus propietarios.

---

**b. Reglamentación Urbanística**

*i. Reglamento de Construcciones del Distrito Federal (RCDF)*

Publicado en la Gaceta del DDF en 1987, presenta disposiciones rigurosas en materia de diseño estructural para reforzar la estabilidad de las construcciones en el DF, cuya necesidad se deriva de los daños ocasionados por los sismos de septiembre de 1985 y de la necesidad de reducir el nivel de riesgo futuro de los habitantes. Este instrumento rige la estructuración del espacio urbano, pues es el conjunto de normas técnicas a las que se deben sujetar la localización y características de las construcciones de la entidad.

*ii. Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal*

Establece las normas en materia de zonificación y asignación de los usos, destinos y reservas territoriales: Zonificación Primaria se determina en el Programa Director, la Zonificación Secundaria en los Programas parciales.

---

**c. Acuerdos en Materia Urbana**

Son resoluciones adoptadas por las diferentes instancias de gobierno con el fin de instrumentar medidas *ad hoc* relacionadas con leyes, planes, programas, reglamentos y todo lo relacionado con la administración gubernamental.

---

**d. Programas Generales, Parciales y Sectoriales**

A partir de los años setenta se puede hablar de planeación urbana institucionalizada al reformarse la Ley de Planificación del DF en 1971, particularmente al decretarse la Ley de Desarrollo Urbano del DF en 1976. Los Programas Generales, así como los Programas Parciales y Sectoriales, en conjunto, constituyen el instrumento rector de la planeación urbana del DF.

*i. Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF)*

Es un instrumento para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, como expresión de la voluntad de la ciudadanía para la aplicación transparente de los recursos públicos disponibles, en un marco de acción coordinada entre las distintas instancias a quienes corresponde operarlo.

*ii. Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano*

Constituyen el elemento rector en materia de planeación y el ordenamiento territorial en cada uno de los Órganos Político-Administrativos que integran a la Ciudad de México. La Seduvi lleva la rectoría de la Formulación y Aprobación de los programas delegacionales, de acuerdo a la Ley Orgánica de la Administración Pública del DF.

*iii. Programas Sectoriales*

Para instrumentar los principales objetivos del Programa General se realizan programas sectoriales que guían las principales acciones en materia urbanística. Como ejemplo destaca el Programa de revitalización del Centro Histórico.

---

**e. Normas Urbanísticas**

Son procedimientos jurídicos expresados por órganos institucionales legales para regular las actividades de la población en un tiempo y lugar determinado. En el DF existe un conjunto de normas jurídicas, administrativas y urbanas que regulan su crecimiento. A partir de los programas parciales de desarrollo urbano es posible determinar usos del suelo en áreas y predios a favor de la planeación mediante el establecimiento de *Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC)*.

**Fuente:** Elaboración propia con base en Garza (1997) y [www.data.seduvi.cdmx.gob.mx](http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx)

En el caso de la Ciudad de México, como sucede en general en Latinoamérica, el modelo urbano de los últimos años se ha caracterizado por la contraposición y la *desigualdad entre las centralidades y la periferia*. Con los proyectos de renovación de zonas habitacionales y centros financieros, arrojados por toda una gama de planes y

programas de mejoramiento urbano manipulados para beneficio del capital inmobiliario, el precio por metro cuadrado se incrementó, provocando cambios importantes en la zonificación de la ciudad, lo que contribuyó a que antiguos residentes se mudaran y llegaran otros con mayor poder adquisitivo.

Las zonas centrales dotadas de infraestructura y servicios urbanos aceptables han sido revitalizadas y reconquistadas por las clases acomodadas, mientras que el resto de la población solo puede aspirar a la periferia urbana carente de servicios e infraestructura (Aguayo, 2016). De esta forma, la Ciudad de México como metrópoli ha pasado a través de fases de estructuración urbana y funciones en su conformación física: la fase de estructura organizada a partir de una centralidad única; la fase de transición multinuclear; y la actual fase conformada por una *red de corredores terciarios y nuevos espacios de centralidad* (policentrismo), en su afán por fomentar las inversiones.

### **3.4. De la continuidad espacial a la fragmentación: acumulación de capital, mega proyectos y corredores urbanos inmobiliarios en altura**

#### **3.4.1. *Formación de una nueva geografía corporativa<sup>80</sup> ante el crecimiento del sector terciario***

Las nuevas necesidades de la producción exigen infraestructuras especializadas que respondan a los elevados niveles de competitividad requeridos por la economía globalizada. El *Estado* como agente económico que regula la actividad inmobiliaria a través de normas, que incide tanto en el mercado y usos del suelo, invierte para viabilizar el capital acumulado, y crea espacios funcionales dentro de sus perímetros administrativos que, en conjunto con las acciones de empresas privadas del sector inmobiliario, van dando un nuevo sesgo metropolitano a la ciudad.

Dado que cada empresa posee una forma particular de organizar sus acciones para llevar a cabo los mandamientos de su vida corporativa, requiere de una serie de puntos y áreas (topología) que selecciona para conformar su base material de existencia, su

---

<sup>80</sup> El término *corporate geography* denota la distribución espacial de las oficinas de las grandes empresas corporativas (Grant y Nijman (2002), en Parnreiter, 2011).

propia división del trabajo, su enrejado de topologías corporativas, que supera las escalas nacionales y cuyo territorio es el planeta (Silveira, 2007: 15). Del mismo modo, nuevas formas de *cooperación entre empresas* permiten reducir altos costos de inversión, lo que significa que la integración vertical entre estas queda supeditada a relaciones jerárquicas de interdependencia organizacional. Por lo tanto, en la búsqueda por captar capitales extranjeros, las ciudades más atractivas provocan competencia entre sí, con el afán de pertenecer al ámbito de la economía global.

Al ser parte de la nueva geografía económica mundial, la movilidad de capitales, mercancías, la circulación de personas, que incluyen los denominados "fuga de talentos", los intercambios de cultura, tecnología y de información se vuelven cada vez más dinámicos, por lo que se ha ido configurando una jerarquía de ciudades que compiten por recibir estos flujos. Algunas de estas ciudades constituyen verdaderas plataformas para las operaciones de las ciudades globales que gestionan las operaciones internacionales de las empresas y de los mercados globales, lo que favorece terreno fértil para la materialización y localización de procesos múltiples de globalización (Sassen, 2007, en Vázquez y Fuentes, 2015).

La división internacional del trabajo evidencia una tendencia generalizada hacia la desconcentración de la población y de las actividades productivas metropolitanas que permiten a su vez ir más allá del *DCN* tradicional y su aparente pérdida de centralidad. Sin embargo, esta dispersión de empleos y actividades no se distribuye uniformemente en el territorio, por lo que dos formas pueden explicar este fenómeno. La primera, *suburbios circundantes*, conlleva la idea de proximidad inmediata de los centros preexistentes de la ciudad con empleo y vivienda contigua para la población suburbana; la segunda, *periurbanización (exurbanización)*, ocurre en áreas más alejadas del centro de la ciudad, principalmente pueblos rurales, con énfasis en la descentralización sin viviendas contiguas (Guillain *et al.*, 2006, en Aguilar y Hernández, 2015).

El espacio urbano contiguo y periférico de la ciudad tiene, entonces, una importancia vital para el capital, dado que constituye la ejecución de estrategias de acumulación del mercado financiero, estrechamente relacionado con cambios importantes en la distribución de los precios del suelo y de patrones de consumo. Los precios y la



valoración del suelo operan bajo un mercado imperfecto y heterogéneo, a saber, sobre factores de localización, normativos, de disponibilidad de equipamientos y de infraestructura de servicios, por lo que adquieren condiciones únicas.

En consecuencia, el *valor del suelo* es diferente en cada sector de la ciudad. Conviene destacar, al respecto, el rol desempeñado por los *desarrolladores inmobiliarios* y el *sector inmobiliario*, como creadores o recreadores de representaciones e imágenes de los consumidores a la hora de resolver los nuevos emprendimientos. Por ejemplo, la cercanía a establecimientos comerciales, educacionales o de entretenimiento, y aquellas de carácter simbólico plasmado en la búsqueda de respuestas a significaciones y resignificaciones de los lugares, resultan valoraciones positivas en la toma de decisiones. Otros factores que condicionan el precio del suelo son la *macrolocalización* que mide las características de la ciudad, su red de transporte, ubicación del sitio en la ciudad y accesibilidad al centro, y la *microlocalización* que mide características del barrio en que se encuentra el sitio.<sup>81</sup>

De este modo, la valoración del suelo resulta de un proceso de segregación socio-residencial que produce diferenciaciones abruptas entre áreas más valorizadas y otras desfavorecidas, empujando a las clases menos favorecidas hacia la periferia contigua o suburbana, carente de oportunidades laborales, de infraestructura básica, reproduciendo así el patrón de inclusión-exclusión que conlleva a la fragmentación del espacio urbano de la ciudad.

Por su parte, los patrones de consumo son introducidos a través de la construcción de grandes emprendimientos inmobiliarios, *shopping centers* a gran escala, hoteles internacionales vinculados al turismo, parques temáticos, centros de convenciones, supermercados, grandes condominios, urbanizaciones cerradas horizontales y verticales, desarrollos urbanos integrales de comercio, recreación, trabajo y residencia. Para dar soporte a estos patrones, la creación de nuevas infraestructuras ha aumentado el grado de accesibilidad de las áreas periféricas de las ciudades mucho más allá de las áreas centrales, principalmente para el tráfico privado (Paris, 2013).

---

<sup>81</sup> Dillon, Cossio y Pombo, 2010. Consultado el 15/08/2017: en línea <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-331/sn-331-34.htm>

Asimismo, estas nuevas infraestructuras –distritos de oficinas ultra-modernas, áreas comerciales y de vivienda, aeropuertos, etc.– corresponden a la importación parcial de un conjunto de funciones especializadas a favor de los servicios avanzados dentro del modelo flexible de ciudad global que se pretende reproducir no en el paisaje urbano visual *per se*, sino en su función como infraestructura (Sassen, 2008: 121).

Pero qué factores permiten ir más allá del *DCN* tradicional. Allende del *modelo metropolitano monocéntrico* de concentración de factores productivos en espacios geográficos reducidos, desde un núcleo central rector, las actuales metrópolis globales exhiben principalmente *esquemas policéntricos* en la localización de sus servicios. Entre los factores que inciden en la "perdida" de centralidad se destacan los avances en tecnologías de la información y comunicación –capaces de superar la centralidad– y las decrecientes tasas de arrendamiento, por lo que las rentas se mantienen altas en extensiones territoriales mayores. Por lo tanto, la centralidad pierde relevancia en favor de una mayor flexibilidad en los patrones de localización, como consecuencia de la incorporación de negocios internacionales, el desarrollo de sistemas de transporte y telecomunicaciones, inversión pública y privada, empresas innovadoras, suburbanización de servicios y una distribución policéntrica de los polos de empleo. Así, muchas empresas se han trasladado, total o parcialmente, a municipios metropolitanos suburbanos, donde aprovechan espacios adicionales de alta calidad a precios/rentas asequibles (Rebelo, 2011: 85).

Por ende, una cuestión relevante es que en términos espaciales, la estructura policéntrica tiende a representar un fuerte sesgo hacia el desarrollo de zonas residenciales de élite, mismas que son zonas con mejor infraestructura y grupos con mayor poder económico en la ciudad (Rodríguez, 2008, en Aguilar y Hernández, 2015).

Como consecuencia de la aceleración del crecimiento urbano en las ciudades latinoamericanas se tiene una competencia entre sus territorios para atraer capitales.<sup>82</sup>

---

<sup>82</sup> De acuerdo a Santos (1994a), un elemento que tienen en común las metrópolis en desarrollo es su inserción en la división internacional del trabajo que exige fluidez, pero dentro de su propia división territorial del trabajo se conllevan ciertas limitaciones. Estas condiciones son aprovechadas por las grandes empresas que al instalarse en las metrópolis transforman la construcción y el uso de las infraestructuras, la composición del presupuesto y la estructura del gasto público, así como aquellas estructuras de empleo, la producción y los consumos materiales e inmateriales tales como la educación, la cultura, el esparcimiento (en Silveira, 2007) y la información.

Además de acentuar las desigualdades sociales y la fragmentación territorial, las condiciones de competitividad de los mercados financieros y comerciales reconfiguran sectores urbanos en plazos cada vez más breves. Se comienzan a materializar cambios tecnológicos, económicos y sociales que dan lugar a una reconfiguración de los espacios urbanos asignando a la iniciativa privada y a los desarrolladores o promotores inmobiliarios un protagonismo inusitado.<sup>83</sup>

Los *desarrollos corporativos* han sido claves para la expansión del sector terciario. Estos a menudo implican cambios significativos en los usos y valores del suelo y los bienes raíces. Y pese a que la accesibilidad a ciertas localizaciones clave sigue manteniendo su papel central, su alcance es más generalizada, logrando cubrir extensiones territoriales cada vez más amplias. Por lo tanto, existe una difusión espacial de actividades que buscan localizaciones centrales, entre diferentes polos de desarrollo alternativos a pesar de mantener patrones de concentración. Entre estas actividades sobresalen: corporativos sede y oficinas de producción, transportes, telecomunicaciones y empresas energéticas; servicios financieros prestados por bancos, instituciones financieras, empresas de seguros e inmobiliarias; y oficinas especializadas en consultoría técnica-científica, bajo los rubros de ingeniería, informática, gestión, arquitectura, contabilidad, derecho, etc. (Rebelo, 2011: 86).

Paralelamente a la búsqueda de centralidad, las *economías de aglomeración* aprovechan los beneficios de estar cerca de otras actividades en el mismo sector, por lo que crean importantes agrupaciones de actividades empresariales con características similares, beneficiándose mutuamente de los servicios de soporte (contabilidad, asesoramiento jurídico, etc.). En las ciudades, la formación puede ser en corredores urbanos radiales o lineales, en subcentros compactos o marcadamente dispersos, o en edificios muy altos con diseños modernistas (Aguilar y Hernández, 2015).

Estos edificios altos como artilugios de la modernidad son percibidos por arquitectos y urbanistas como símbolos estéticos que representan el avance tecnológico de una sociedad. Con respecto a su localización en las grandes ciudades globales (Nueva

---

<sup>83</sup> óp. Cit.

York, Chicago, Londres, Tokio y Hong Kong), se da preferencia a su edificación en las inmediaciones del DCN, con el propósito de aproximarse a socios y competidores, junto con el alto consumo de áreas de construcción requerido por el acompañamiento del sector servicios, que atrae actividades económicas al centro de la ciudad. El alto precio del suelo, la alta demanda y las características de los consumidores, todos estos factores combinados, motivan a que los desarrolladores construyan edificios altos (Frenkel, 2007: 1974).

Por esta razón, las *alturas de los edificios* revelan un significado socialmente construido donde el discurso publicitario inmobiliario para torres de oficinas resulta preponderante en la cultura corporativa (Dovey, 1999). De hecho, ciertos edificios evocan reacciones emocionales poderosas que van más allá de lo que ofrecen los edificios "ordinarios" (Kraftl, 2009). No obstante, el contexto geográfico donde se materializan los edificios denota el rol que desempeñan las elites económicas y culturales en el financiamiento de los rascacielos para monumentalizar sus logros (Domosh, 1989), apoyados en la perspicacia económica y poder político jerárquico que favorecen el rápido desarrollo económico. En cierto sentido, esto significa reinterpretar un edificio como mercancía, como objeto con valor fiscal, comercializable, implicado en uno o más sistemas de compra, venta, arrendamiento e intercambio (McNeill, 2005). Así, los altos edificios son un marco geográfico fundamental en el que los espacios son creados, negociados, experimentados, disputados (en Kraftl, 2010) y jerarquizados.

De este modo, desde que se firmó el TLCAN en 1994, el auge inmobiliario de oficinas en la Ciudad de México ha sido latente. Como ciudad global, sus nuevas funciones han permitido el crecimiento de la demanda de espacio de oficinas para empresas transnacionales y mexicanas que operan a nivel internacional.<sup>84</sup> A finales de 1999, se disponía de un inventario de oficinas ligeramente mayor a 4 millones de m<sup>2</sup>. Paralelamente se construían 29 edificios de oficinas que sumarían un aproximado de

---

<sup>84</sup> De acuerdo a *The Building Owners and Managers Association (BOMA)*, el espacio de oficinas se clasifica en tres categorías: Clase A, Clase B y Clase C. La primera tiene los edificios más prestigiosos, con acabados de alta calidad y con rentas por encima de la media. El segundo posee edificios que compiten por una gama de usuarios con rentas promedio a la media y que no compiten con la clase A. El tercero se refiere a edificios que no compiten con las dos clases anteriores, dirigiéndose a usuarios que requieren espacios funcionales que buscan rentas por debajo de la media. Además, las categorías anteriores se modifican adicionando los signos +,- para crear subclases.

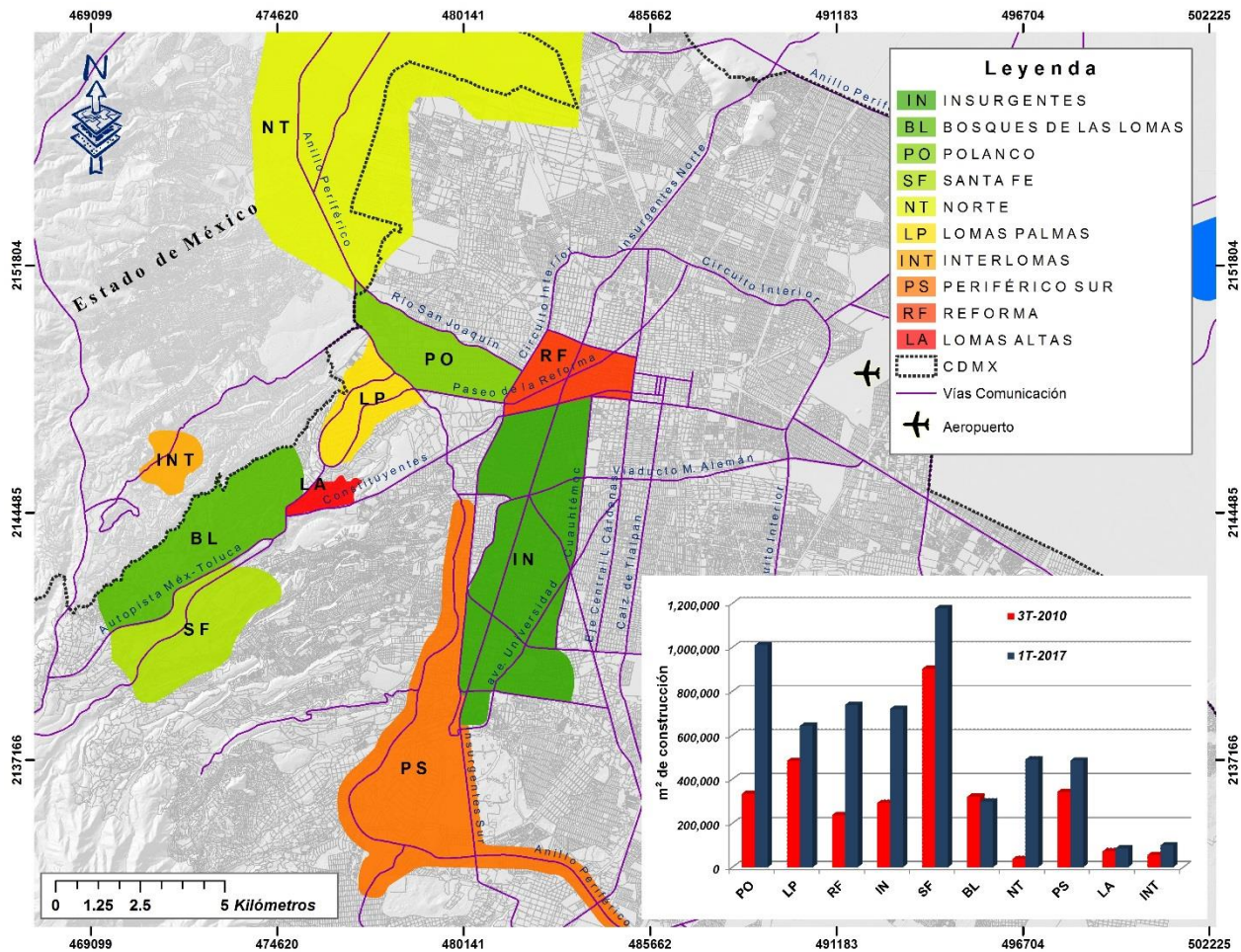
400 mil m<sup>2</sup> al *stock* disponible (Ceballos, 2000). En este rubro, la consultora inmobiliaria internacional *Colliers-Lomelin* informaba que para satisfacer la demanda de espacio para oficinas corporativas, la actividad inmobiliaria se concentraba en siete principales sub-mercados: Reforma (99 edificios), Polanco (132), Lomas (64), Bosques de las Lomas (33), Santa Fe (34) Periférico Sur (55) e Insurgentes (130). Todos estos sub-mercados se localizaban al poniente de la ciudad (en Aguilar y Hernández, 2015).

Entre 1997 y 2011 el inventario total de espacio de oficinas creció en 3,7 millones de m<sup>2</sup>, duplicándose a más de 6 millones. A mediados de 2012, el inventario total para el mercado de oficinas corporativas en la Ciudad de México fue de 6,5 millones de m<sup>2</sup>, incluyendo los tipos de oficinas A+, A y B. Los edificios de oficinas A+ son más nuevos, bien ubicados, más lujosos e incluyen los más recientes avances tecnológicos en construcción; los tipo A tienen entre 11 y 20 años; y los tipo B tienen entre 21 y 25 años (Ibíd.). En términos de demanda y expansión, gran parte de la producción se concentró en los submercados de Reforma, Polanco e Insurgentes. Los precios promedio rondaron los US\$27/m<sup>2</sup>/mes en la mayor parte de la ciudad. La tasa de disponibilidad era del 11%, y se contaba con renta de oficinas de Clase A y AB que oscilaban entre los 17 y 35 dólares por m<sup>2</sup>/mes. La mayor disponibilidad de oficinas se concentraba en Reforma e Insurgentes y se preveía una producción entre 2013 y 2014 de aproximadamente 400 mil m<sup>2</sup> (JLL, 2012: 22).

Durante 2013, la oferta inmobiliaria en el segmento de oficinas creció 4.5%, lo que favoreció la incorporación de tres nuevos espacios para totalizar diez corredores (*Colliers International*): Interlomas, Lomas Altas (ambas al poniente de la ciudad) y Norte (periférico norte; mapa 5). Al cierre del año la disponibilidad era de 11%, siendo la zona de Lomas Altas la más dinámica, al incrementar en 33% su oferta inmobiliaria, seguida de Periférico Sur, con 20%, Insurgentes, con 16.7% y Santa Fe, con 10%. En los corredores de Reforma, Polanco, Lomas-Palmas, Bosques de las Lomas, Interlomas y Norte el comportamiento registrado fue similar al 2012. El corredor Insurgentes ofreció el mayor número de m<sup>2</sup> de oficinas en la ciudad: 1,4 millones, con Polanco y Santa Fe siguiéndole, con 1,1 millones en ambos casos (*El Economista*, 23/07/2016). En cuanto a precios hubo una reducción de 3% en promedio, en el formato de renta, al pasar de 22.6 a 22 dólares/m<sup>2</sup>, no así en el corredor Lomas-Palmas que fue el más caro en todo

el DF, con una cotización de 29 dólares.

**Mapa 5.** Mercado de oficinas A+, A por corredor urbano (m<sup>2</sup>), Cd. México, 3T-2010 y 1T-2017



**Fuente:** Elaboración propia con información de *CB Richard Ellis* y *Avison Young*

En 2015 la economía mexicana se mantuvo baja en parte por la desaceleración de la actividad manufacturera. El peso mexicano entró en la turbulencia de los mercados financieros. No obstante en este año se arrendaron más de 470 mil m<sup>2</sup>. Por otra parte, las rentas aumentaron en los submercados ubicados al sur y poniente de la ciudad: oficinas de Clase A entre 22-28 dólares/m<sup>2</sup>/mes y las de Clase AB/B+ entre los 18-21 dólares/m<sup>2</sup>/mes (JLL, 2016: 25).

En el 1er. semestre de 2017, el sector de oficinas de clase A+ y A tuvo un inventario de 5,7 millones de m<sup>2</sup>. Distribuidos por número de edificios entre los diez corredores citados: Reforma con 21 (12.84%); Polanco, 43 (17.57); Lomas, 64 (11.19); Bosques, 17 (5.21); Santa Fe, 75 (20.48); Periférico Sur, 33 (8.44); Insurgentes, 47 (12.52);

Interlomas, 12 (1.74); Lomas Altas, 7 (1.49); y Norte, 25 (8.52; [avisonyoung.com](http://avisonyoung.com)).<sup>85</sup> La gráfica del mapa 5 muestra que un poco más de la mitad de este tipo de oficinas se ubican en Santa Fe, Polanco y Paseo de la Reforma. Insurgentes y Lomas también se conciben como espacios para empresas integradas en los mercados globales.

Como una implicación importante de este aumento de demanda de oficinas, por parte de empresas globales dedicadas a servicios al productor, se identifica un *boom* de construcción, enfocado a ciertos barrios –por lo general en los centros– y ciertos sectores del mercado. "*Si hablamos de la Ciudad de México como ciudad global hablamos, por ende, de algunas zonas bien delimitables espacialmente*" (Parnreiter, 2016: 156). De esta forma, la actual política urbana neoliberal concede a las empresas constructoras ser artífices de la actividad productiva para el funcionamiento del mercado inmobiliario de oficinas, así como el residencial y mixto. El rol que juega el Estado, por tanto, consiste en garantizar un ambiente urbano óptimo para el desenvolvimiento de las empresas privadas.

En consecuencia, es importante destacar que esta geografía de la accesibilidad condiciona las estrategias de localización –o de relocalización– de las funciones urbanas. En esta nueva situación, donde es fundamental la conexión directa con las infraestructuras del transporte privado y colectivo, cambia la distribución en el territorio de algunas de aquellas funciones centrales (actividades comerciales, servicios financieros, funciones públicas, etc.). Los *promotores* de estas nuevas actividades cambian sus estrategias de localización tanto que hoy en día éstas se encuentran a la vez en centros consolidados, en la periferia moderna, así como en urbanizaciones recientes o dispersas (Paris, 2013).

En términos generales, los conglomerados de actividad terciaria que se van conformando en la ciudad en sí mismos son una mixtura especializada y diversificada, con especializaciones que varían sustancialmente, y centros que no necesariamente replican las funciones del *DCN* (Leslie, 2010: 207); es más, la formación de subcentros

---

<sup>85</sup> Se prevé la incorporación de dos millones de m<sup>2</sup> de oficinas para el periodo 2016-2019 en la Ciudad de México. El corredor beneficiado será Insurgentes que tendrá 34% de ese monto proyectado para el sector privado, empresas transnacionales y entidades de gobierno por la accesibilidad a distintos servicios que ofrece el corredor: (<http://www.inmobiliare.com/corredor-insurgentes-presentara-mayor-crecimiento-en-oferta-de-oficinas-a-finales-de-2019-luis-mendez/>).

alejados del núcleo sostiene la hipótesis de que estos agrupamientos en ocasiones compiten directamente con el DCN (Guillain et al., 2006: 2093, en Aguilar y Hernández, 2015). Así, los nuevos nodos urbanos que más destacan tienen un carácter corporativo vinculado a actores internacionales, al aprovechamiento de nueva infraestructura de transporte, y a la cercanía a los desarrollos residenciales exclusivos de altos ingresos.

### **3.4.2. Suburbanización de servicios en la Ciudad de México**

En las últimas décadas, la economía de las metrópolis ha abierto las puertas al capital financiero-inmobiliario transnacional, que ligado al nacional, dan paso a una transformación edilicia sin precedentes o a una geografía corporativa. Desde finales de los años 80, esta geografía corporativa en la Ciudad de México se ha transformado gradualmente por el peso creciente del sector servicios, que cada vez más se especializa. El impulso y la promoción inmobiliaria son motivados por la fuerza motriz de procesos de formación de la ciudad global, dado que cada vez más empresas globales demandan más espacio de oficinas de alta calidad.

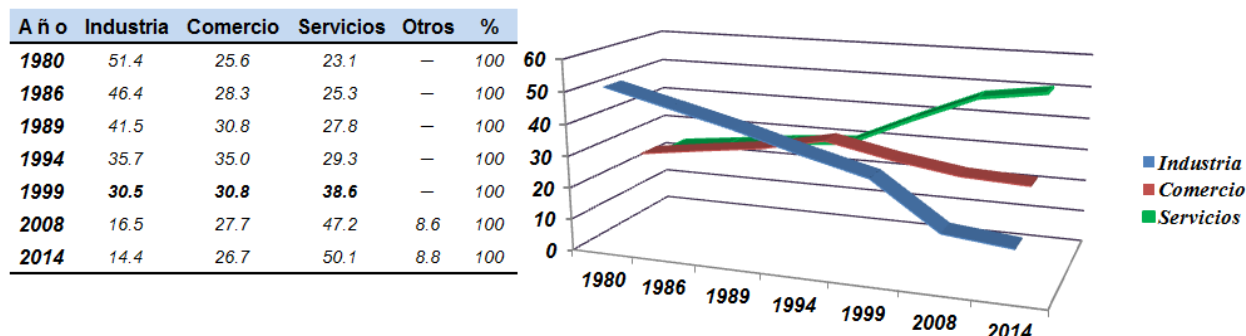
En este contexto, la Ciudad de México ha vivido un acelerado proceso de transformación morfológica y funcional en su estructura urbana que altera sus antiguas funciones industriales y residenciales en pro de espacios ocupados por sofisticados edificios de oficinas sedes de grandes empresas nacionales e internacionales. La caída de la participación relativa de la industria en la economía metropolitana durante el período 1980-2014 ha traído el aumento de la participación del sector terciario formal en comercio y servicios. El crecimiento de estos dos sectores se ha disparado sobre todo desde 1999, dando lugar a la servicialización de la economía en la ciudad y su área conurbada. En este periodo, el número de establecimientos terciarios formales en la Ciudad de México (DF) y algunos municipios conurbados que conforman la ZMCM, continúa creciendo, mostrando una tendencia de dispersión territorial a favor de un determinado número de empleados, lo que de cierta forma valida la intensa terciarización en los últimos años (tabla 16).

Por ejemplo, en 2003, la Ciudad de México obtuvo una concentración muy alta de los



servicios al productor,<sup>86</sup> de donde vino el 76% del valor agregado nacional. De hecho, los servicios al productor, altamente centralizados no sólo en la ciudad extensa, sino también en su interior, representaron el 55% del valor agregado mexicano sólo en tres delegaciones [demarcaciones territoriales] del DF, en Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Benito Juárez (Parrreiter, 2011: 3).

**Tabla 16.** ZMCM: Población Ocupada por sectores 1980-2014



**Fuente:** Elaboración propia con base en Parrreiter (2002) para los datos 1980-1999 y el Censo Económico 2009 y 2014 para 2008 y 2014, respectivamente.

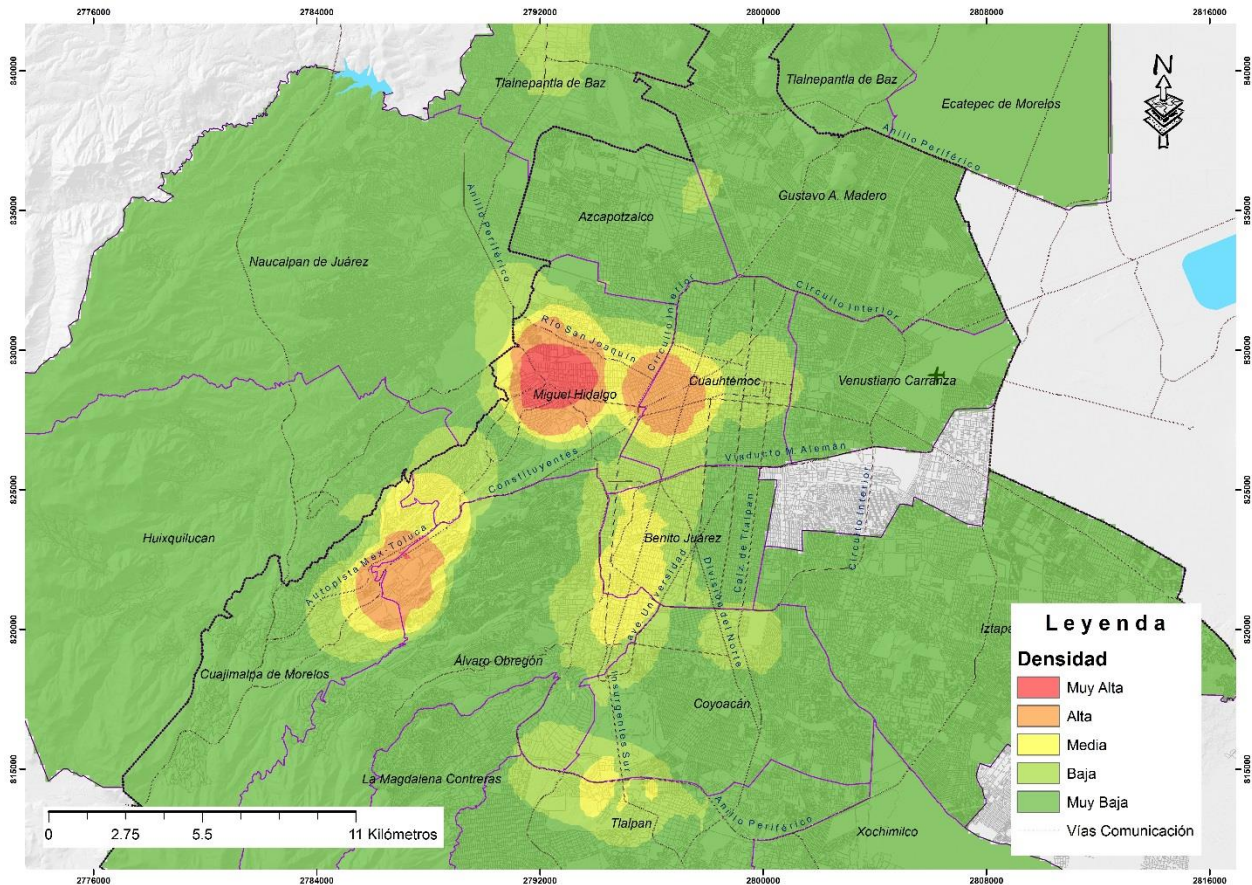
Esta situación permite recalcar que la Ciudad de México es sede de las principales empresas matrices nacionales e internacionales. Tan solo de las 500 empresas más grandes en el país en 2015, 330 (66% del total nacional) se localizaron en la ciudad; 174 fueron nacionales (52.7%) y 156 extranjeras (47.3%). Por ende, esta concentración de empresas (mapa 6) aumenta la conexión de inmensos flujos de mercancías y personas en relación al territorio local, metropolitano, nacional e internacional.

En el ámbito nacional e internacional, la concentración del tráfico aéreo en la ciudad también es primordial como conexión privilegiada de inmensos flujos de mercancías y personas en relación al país y al extranjero. El Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México (AICM) es uno de los más activos de América Latina y del mundo. En 2012 transportó cerca de 29 millones de pasajeros; realizó más de 370 mil movimientos y movilizó un total de 403,885 toneladas de carga. En 2015 transportó más de 38

<sup>86</sup> Los referentes a servicios financieros y de seguros; servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles; servicios profesionales, científicos y técnicos; dirección de corporativos y empresas (Parrreiter, 2016).

millones de pasajeros (aumento del 13%), y se movilizó un total de 446,915 toneladas de carga (aumento del 11%).<sup>87</sup>

**Mapa 6.** Concentración de las principales empresas en la Ciudad de México, 2015<sup>88</sup>



**Fuente:** Elaboración propia con información de *CNN Expansion*

Estos datos revelan una gran conexión privilegiada de crecientes flujos de personas y mercancías de la Ciudad de México con la red global de ciudades, por lo que ante este aumento constante se retomó el proyecto del Nuevo Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México (NAICM) en 2014 bajo un esquema de licitación. En octubre de 2015, diversas instituciones financieras nacionales e internacionales otorgaron un crédito por 116 millones de dólares, donde participaron Banamex City, HSBC, JP Morgan,

<sup>87</sup> <https://www.aicm.com.mx>

<sup>88</sup> A partir de la georreferenciación de las 500 empresas más importantes de México en 2015, 330 se localizaron en la Ciudad de México. El método implementado para ilustrar su concentración corresponde a la densificación de puntos (*Density Points*) y a su clasificación en cinco categorías aplicando tres desviaciones estándar para tratar de englobar todos los casos (correspondieron al 88.9%).

Santander, BBVA, Scotiabank, Inbursa, Bank of Tokyo, Credit Agricole, Mizuho, Sumitomo, ING y Sabadell. La inversión total del proyecto corresponde a fondos públicos –recursos fiscales plurianuales (53%)– y a fondos privados –préstamos bancarios y bonos a largo plazo (47%)–. Se prevé que el crédito se pague con los flujos del actual aeropuerto y, en su momento, del NAICM cuando inicie operaciones a través de la Tarifa de Uso de Aeropuerto (TUA).<sup>89</sup>

En su primera etapa (2018-2020) el NAICM tendría una capacidad 52% mayor que el actual, al mover 50 millones de pasajeros en tres pistas con operación simultánea. En su etapa de máximo desarrollo, contará con seis pistas y transportará alrededor de 120 millones de pasajeros al año, lo que cuadruplicaría la capacidad del actual aeropuerto, colocándolo como uno de los tres mayores proyectos de infraestructura aeroportuaria a nivel mundial.<sup>90</sup>

En lo que concierne a la función financiera en la Ciudad de México, después de la privatización del sistema de bancos públicos, de medidas de desregulación de intermediarios financieros, en 1992 se vende un paquete de 18 bancos, por los que el gobierno obtuvo 12 millones de dólares. Para 1994, el sistema bancario quebró, por lo que el gobierno estadounidense y el FMI ofrecieron un paquete de rescate de 52 billones de dólares para restablecer la confianza en la economía mexicana. Como resultado, en 1995 se produjo un gran viraje en la evolución del sistema bancario (Garza, 2005).

No obstante, el rescate no fue suficiente y en 1998 se aprueba la participación de inversionistas foráneos dentro de los bancos mexicanos como solución a la falta de capitalización. En diciembre de 2003, la cifra del rescate creció a 91,170 millones de dólares que implicó una reordenación de las instituciones financieras, cuyo número se reduce a 20 en 2000 (tabla 17). Con este cambio legal, el sistema bancario se queda casi en manos de bancos extranjeros, principalmente de Estados Unidos, España e Inglaterra –en 1994 únicamente 1.4% de los activos bancarios eran extranjeros, en

---

<sup>89</sup> <http://www.aeropuerto.gob.mx/>. El TUA tendrá un incremento de 1.62% para el año 2017, por lo que los usuarios del AICM pagarán 22.74 dólares para vuelos nacionales y de 35.35 para los internacionales. Esta tarifa se incluye en el costo del boleto de los pasajeros, y se fija en dólares, pero se cobra en pesos (<http://www.jornada.unam.mx/ultimas/2016/12/23/aumentara-1-62-tarifa-de-uso-de-aeropuerto-en-2017>).

<sup>90</sup> <http://www.elfinanciero.com.mx/pages/el-nuevo-aeropuerto-a-detalle.html>

2004 estos representan 92% del total de activos del sector (Ibíd.).

Para 2015, la inversión en infraestructura y PYMES eran las prioridades para la banca en México. En 2016, la CNBV informó que operaron en el país 47 bancos, incorporándose en el mercado la firma de origen español Sabadell; el chino ICBC y el banco Finterra, con presencia en Ciudad de México. En el primer semestre del año 2017, un banco (Bancomer) acaparó casi una cuarta parte de los créditos bancarios totales (23%) que se han otorgado en el país, mientras su competidor más cercano (CitiBanamex) poseyó 13.9% de los créditos bancarios. Esta concentración en unas cuantas firmas ha sido favorecida también por las reformas en los sectores telecomunicaciones y energía para el crecimiento de la economía.<sup>91</sup>

**Tabla 17.** México y ZMCM: PIB, Índice de concentración del sector financiero, 1960-2001 (millones de pesos de 1993)

Años	PBI Nacional			PBI Financiero		Número de bancos	Índice de centralidad*
	Total	Financiero	%	ZMCM	%		
1960	240,458	6,157	2.6	3,035	49.3	195	36.6
1970	472,024	9,557	2.0	4,917	51.4	203	50.3
1980	891,085	24,225	2.7	11,730	48.4	81	48.1
1982	958,694	25,777	2.7	12,605	48.9	59	48.1
1988	958,230	43,895	4.6	22,874	52.1	21	60.7
1991	1,093,358	37,239	3.4	19,674	52.8	20	49.9
1993	1,155,132	46,388	4.0	26,410	56.9	27	41.1
1995	1,131,753	57,566	5.1	33,071	57.4	33	43.2
1998	1,334,586	36,931	2.8	21,505	58.2	23	39.8
2000	1,473,563	40,775	2.8	23,960	58.8	20	47.9
2001	1,471,065	42,835	2.9	25,285	59.0	20	49.6

**Fuente:** Garza (2005) \* Porcentaje del total de la captación en poder de los dos bancos principales: Banamex y BBVA Bancomer. En 1990 son Banamex y Serfín.

La fuerte concentración y aumento del sistema financiero nacional en la Ciudad de México revela que las antiguas plazas financieras del centro tradicional son insuficientes, por lo que ante la demanda de nuevos espacios, poco a poco se han ido expandiendo hacia áreas conurbadas de la ciudad, principalmente hacia el poniente, ubicándose en corredores urbanos muy valorizados de arquitectura novedosa.

<sup>91</sup> <https://www.forbes.com.mx/infraestructura-y-pymes-objetivo-de-la-banca-en-mexico/>  
<http://www.eluniversal.com.mx/articulo/cartera/finanzas/2017/02/2/suben-83-ganancias-de-bancos-en-mexico-en-2016-cnbv>  
<http://www.eluniversal.com.mx/entrada-de-opinion/columna/samuel-garcia/cartera/2017/05/26/bancomer-amo-y-senor-de-la-banca-en>

El efecto que guarda la terciarización de la economía de la Ciudad de México, la demanda de espacios (inmobiliarias y de servicios globales) en su área conurbada y la apuesta a megaproyectos que acompañan el surgimiento de distritos de oficinas o polos de desarrollo, estos factores generan el *surgimiento de centralidades* que asocian en sí una función más financiera y orientada a servicios no solo nacionales, sino más bien internacionales. Del surgimiento de estos distritos, el *centro histórico* queda obsoleto o se reconfigura. Las *nuevas centralidades* incorporan tanto factores de conectividad para su localización, como infraestructura, servicios y ciertas funciones que generan la aglomeración necesaria para resultar atractivos para el desarrollo de estos polos corporativos (Vázquez y Fuentes, 2015: 102).

Ante tal demanda y expansión, estos espacios de la globalización están desigualmente cargados de contenido técnico (objetos), contenido de información y comunicación (acción), lo que implica grados de artificialidad que representan espacios inteligentes listos para satisfacer a aquellos que les concibieron, que les produjeron. La información se deriva en parte de lo técnico con el afán de anunciar el grado de exterioridad del lugar, su propensión a entrar en relación con otros lugares, pero privilegiando, sobre todo, sectores y actores (Santos, 1995: 134).

Para tal efecto, los gobiernos locales se basan en empresas productoras de información o consultorías que contribuyen de cierta forma a la toma de decisiones al promover la producción inmobiliaria en áreas específicas con infraestructura especializada a favor de verdaderos complejos corporativos. Estas empresas consultoras se encargan de servicios profesionales con experiencia o conocimiento en áreas de especialización en contaduría, comunicación, calidad, servicios financieros, auditoría, y tecnología, que asesoran a firmas, grupos, países u organizaciones.

Por consiguiente, se enfatiza que la Ciudad de México acoge las oficinas de las grandes empresas transnacionales de consultoría entre las que se destaca el grupo conocido como *Big Five* (*Deloitte & Touche, KPMG, Price Waterhouse Coopers, Accenture* –antes *Andersen Consulting*– y *Ernst & Young*). Sobresalen también otras empresas de consultoría inmobiliaria que se expandieron globalmente a partir de los años 1990 (*Cushman & Wakefield*), que conllevan 37 años asesorando inversionistas y

desarrolladores inmobiliarios (*Softec*), que ofrecen servicios enfocados a inversionistas, propietarios, usuarios y desarrolladores, intermediación inmobiliaria para venta y renta, soluciones corporativas (*Colliers International*), o aquellas firmas especializadas en servicios profesionales y financieros en bienes raíces con más de 12 años en el mercado inmobiliario de México (*Jones Lang LaSalle, CBRE*).

La acelerada información que se genera ante estos hechos demuestra que la Ciudad de México ejerce un importante rol como centro de gestión y conexión nodal transnacional entre actores locales y globales al integrar la red global de información corporativa. Sin embargo, qué factores inciden en la localización de oficinas para complejos corporativos para otros sectores de la ciudad, distintos al centro, cuando una ciudad es *policéntrica*. Estos factores interrelacionados son: 1) Centralidad-proximidad al *DCN*; 2) Cercanía a otros negocios, bancos posicionados, compañías de seguro, instituciones financieras, etc.; 3) Existencia de servicios locales; 4) Accesibilidad y proximidad a infraestructuras de transporte y servicios; 5) Estatus social o alto capital del lugar de localización; 6) Incremento de los valores por uso de los factores productivos en esa localización; 7) Cercanía y accesibilidad para los trabajadores, proveedores y consumidores de los servicios; 8) Planificación urbana e inversión en infraestructura pública; 9) Inversión y existencia de tecnologías de información y comunicación, sobre todo, porque estos espacios deben hacerse cada vez más atractivos e incorporar las necesidades tecnológicas de los negocios internacionales (Rebelo, 2011).

En virtud de lo expuesto, el *modelo monocéntrico* de estructura urbana en torno a un *DCN* está siendo rebasado. Los cambios radicales que han llevado al salto de escala de la ciudad (punto) a lo urbano (superficie) han tenido como consecuencia la *explosión y la fragmentación de la centralidad*; en otros términos, la lógica de localización de las funciones direccionales ya no coincide necesariamente con aquella donde el centro consolidado es el ámbito que ofrece las condiciones más ventajosas (Paris, 2013).

### **3.4.3. *Dinámica urbana, su transformación y expresión territorial: nuevos megaproyectos, nuevos corredores terciarios en altura***

Desde el inicio de la década de los 80 se han combinado un conjunto complejo de

procesos socioeconómicos que acentuaron las tendencias de estructuración territorial de la metrópoli esbozadas en la última parte de la fase anterior (multi-nuclear). Las tasas de crecimiento demográfico al interior del DF, núcleo del área metropolitana de la Ciudad de México, tendían a la baja desde 1970 por el proceso de expulsión de población de las cuatro delegaciones centrales –Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza–, por lo que esta situación derivó en una distribución territorial desigual de la población de la ciudad y su consecuente desplazamiento y presión demográfica hacia la periferia inmediata o a los municipios conurbados.

Estos hechos de presión y expulsión demográficas se agravaron con las recesiones económicas sucesivas como consecuencia de la descentralización industrial, la migración de las grandes empresas, la caída del salario real que trajo el desempleo y la precarización del trabajo, y los imprevistos sismos de septiembre de 1985. Ante la inexistencia de medidas para controlar la densificación urbana en la ciudad, el terremoto hizo estragos en su infraestructura urbana. Algunos edificios se desplomaron bruscamente; otros más se hundían por la inestabilidad del subsuelo.<sup>92</sup>

Por ende, el terremoto afectó principalmente edificios públicos –sector salud y educación, y las comunicaciones que estaban en manos del Estado–, y también edificios privados y hoteles de reciente construcción (figura 9a y 9b).<sup>93</sup> Es de resaltar, por tanto, que algunos de los edificios que se derrumbaron eran modernos. La Torre Latinoamericana (1946-1956) y el Hotel de México (1966-1994) resistieron *“porque habían sido construidos ambos edificios mediante las técnicas antisísmicas más avanzadas”* (Doreste, 1989: 99).

Después del evento telúrico, que devastó zonas importantes de la ciudad central, surgieron alternativas de políticas de descentralización de actividades del núcleo metropolitano hacia otras regiones del país y de ordenamiento de dichas actividades al

---

<sup>92</sup> Aproximadamente 7 mil edificios fueron afectados por el movimiento telúrico que alcanzaba una magnitud de 8.1 grados en la escala *Richter*, lo que generó la desaparición del conjunto Pino Suárez, el edificio Ana María Mier, en la Ave. San Juan de Letrán o daños muy severos a no menos de una docena de hoteles de prestigio [Hotel del Prado] ubicados en el centro de la ciudad y en las aristocráticas colonias Roma y Juárez (Doreste, 1989: 98-99).

<sup>93</sup> Los peritajes mostraron que la mayoría de los edificios que se derrumbaron tenían especificaciones inferiores a las exigidas en los contratos (Calderón y Hernández, 2012: 27).



interior de la metrópoli urbanizada y urbanizable. Ante la falta de medios económicos para realizar obra pública, y la aguda crisis de tipo económico y financiero que devaluó el peso, las políticas neoliberalizadoras y privatizadoras del gobierno salinista (1988-1994) buscaron generar desarrollos tecnológicos e inmobiliarios anunciados como *nuevo modelo de ciudad*.<sup>94</sup>

**Figura 9a y 9b.** Daños materiales en infraestructura y servicios públicos: sismo de 1985



**Fuentes:** Figura 9a [Excelsion.alef.mx](http://Excelsion.alef.mx); figura 9b <https://www.forbes.com.mx>

Bajo el sexenio se agudizó la disparidad socioeconómica, las desigualdades intersectoriales e intrasectoriales, mismas que configuraron la concentración del ingreso y el producto en una elite de empresas y familias, sentándose las bases hacia una *derecha empresarial*. Asimismo, se firmó el TLCAN que contribuyó al acelerado proceso de desregulación de los mercados financieros. Bajo estas condiciones óptimas para apropiarse de potenciales rentas del suelo se dio luz verde a una serie de *megaproyectos* que incluían áreas centrales competitivas y con ambiente de negocios en la ciudad: la construcción de ciudad Santa Fe,<sup>95</sup> el proyecto Centro Histórico-Alameda-Reforma, y la comercialización de la zona residencial de Polanco [Nuevo

<sup>94</sup> Entre 1985 (año del terremoto) y 2001 se pusieron en marcha al menos 10 estrategias para impulsar la reconstrucción, el desarrollo y el empleo en el centro y cerca de la Alameda. Delimitado por un polígono, el centro histórico vio pasar el Fondo Nacional de Reconstrucción, el Programa de Renovación Habitacional Popular (1985), el Fideicomiso Alameda (1991), el Proyecto Alameda (1993), el Plan Maestro Alameda (1996) y las ilusiones del regente en turno Manuel Camacho Solís de asentar allí el gran centro financiero del país; la mayoría no tuvo éxito (*La Jornada*, 19/09/2005).

<sup>95</sup> El plan maestro de Santa Fe fue orquestado políticamente por Salinas de Gortari y el regente Camacho Solís, como parte de una serie de megaproyectos de desarrollo, inspirados en el área de *La Défense* en París y presuntamente ligados al magnate estadounidense George Soros (Valenzuela, 2013: 106).



Polanco], entre otros (Valenzuela, 2013: 104).

*Corredor Santa Fe.* La zona de *Santa Fe*<sup>96</sup> se incorporó a la ciudad entre 1930 y 1950, resultado del desarrollo industrial de la zona norte de la ciudad y dada su proximidad a la red ferroviaria que conectaba la Ciudad de México con Cuernavaca. Paralelamente, la instalación de industrias que requerían de este tipo de transporte para la distribución de sus productos, así como la intensificación de la explotación de minas en zonas de barrancas de la demarcación y la construcción del anillo periférico, estimularon el desarrollo poblacional de la zona. Santa Fe pertenece territorial y administrativamente a las delegaciones Cuajimalpa y Álvaro Obregón. Se ubica en la parte alta de una serranía que va del cerro de Chapultepec a la Sierra de las Cruces, la cual sirve de límite a los "valles" de México y Toluca (*La Jornada*, 16/11/2015).

Ante la necesidad de generar *nodos o enclaves globales* de contacto con la economía mundial, se creó Santa Fe. Bajo la regencia de Carlos Hank González, el DDF expropió 800 hectáreas al poniente de la ciudad a un precio de suelo agrícola, en una localización inmejorable junto a las Lomas de Chapultepec, a los supuestos propietarios de las minas de arena. Años más tarde, en el gobierno de Miguel de la Madrid Hurtado (1982-1988), se realizaron nuevas expropiaciones y se construía parcialmente la carretera La Venta-Paseo de la Reforma. El Plan de Desarrollo Urbano publicado en 1987 cancelaba permisos de construcción en las colonias, derivado de los sismos, y fue un aliciente para bajar la densidad poblacional. De igual forma, en octubre de 1987 acontece el *crash* financiero de la Bolsa Mexicana de Valores, por lo que el mercado inmobiliario se vio frenado prácticamente (Ortiz, 2014: 29).

Ante las limitaciones normativas y de vecinos, y el hecho de tener la posesión y propiedad de un predio grande y bien localizado, con un incipiente *boom* inmobiliario, se tomó la decisión urbana a finales de los 80 de transformar el territorio de Santa Fe en un espacio de prestigio y global con un *simbolismo asociado a valores globales* y distintivos de estatus (Pérez Negrete, 2009: 35). De tal suerte, el GDF vendió los terrenos expropiados a los desarrolladores a un precio alzado de suelo urbano (Valenzuela, 2013: 106). La Coordinación Urbana y Vivienda del DDF, dirigida por Jorge

---

<sup>96</sup> Una parte importante de su suelo se compone de suelos arenosos o sumamente erosionados fruto de la antigua actividad minera y porque allí estuvieron un buen tiempo los tiraderos de basura citadina.

Gamboa de Buen,<sup>97</sup> estableció una Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC), medida que reguló los terrenos y consolidó las reglas del progreso urbano (Ortiz, 2014).

Retomando los conceptos de centro y subcentro de la planeación urbana tradicional en un momento que las actividades económicas tendían hacia la terciarización, y las cuales demandaban espacios para establecer sus operaciones, la gestión del proyecto Santa Fe se le asignó a la empresa público-privada Servicios Metropolitanos S.A. de C.V. (Servimet), utilizando las ZEDEC como instrumento urbanístico para la planeación de los usos del suelo. Para los funcionarios de Servimet, este proyecto representó la transformación de un espacio caracterizado por un grave deterioro ambiental, conflictos sociales y una carencia de regulación urbana, en una zona de desarrollo controlado, que en pocos años permitió incorporar a la actividad económica de la ciudad, una importante reserva urbana para el desarrollo inmobiliario (Valenzuela, 2007).

La ZEDEC Santa Fe se creó en 1987 con el objeto de permitir el mejoramiento y rescate de la zona, con una reglamentación estricta del uso del suelo, que aprovechara su localización, infraestructura, suelo y elementos de acondicionamiento (López y Ochoa, 1995: 57, en Valenzuela, 2013). Sin embargo, este instrumento de administración de uso del suelo tiene una aplicación flexible, dependiendo del nivel de complejidad y de las posibilidades de regulación de ciertos usos (Valenzuela, 2007: 57).

A partir de la construcción de la Universidad Iberoamericana (privada), los primeros edificios para alojamiento de oficinas corporativas para Bimbo en la zona de Peña Blanca, entre Puerta Santa Fe y la Ibero, seguida por el mayor centro comercial de Latinoamérica Centro Santa Fe, durante las décadas de 1980 y 1990, las políticas de *marketing* y las actividades publicitarias se dirigieron a la atracción de importantes inversionistas globales. Los planificadores urbanos tenían la tarea de convencer a las grandes compañías transnacionales de que Santa Fe tendría en el corto plazo buena infraestructura (Pérez Negrete, 2009: 35),<sup>98</sup> y que estaría libre de asentamientos (figura

---

<sup>97</sup> Durante el gobierno de Salinas de Gortari (1988-1994) fungió como Coordinador General de Reordenación Urbana y Vivienda. Fue claro promotor del desarrollo de Santa Fe.

<sup>98</sup> La percepción del visitante hacia el lugar, hacia los estilos arquitectónicos de vanguardia o diseños postmodernos, lo remite inmediatamente a alguna ciudad estadounidense o cualquier otra del "primer mundo". No obstante, al realizarse una inspección más detallada se revelan tecnologías avanzadas de seguridad en todas las propiedades privadas, que se hacen acompañar de vendedores ambulantes,

10a y 10b).

Al respecto, en 1989 se determinó la reubicación de 300 familias para liberar los predios, permitir los trabajos de nivelación de terrenos y dar inicio a la urbanización de la zona, por lo que pasaron por alto el argumento de los afectados al ser despojados<sup>99</sup> de sus predios originales para dar paso a la comercialización de los mismos a precios elevados de lo que el gobierno pagó por ellos (Valenzuela, 2007: 57). En pocos años, los grandes inversores transnacionales, como *Hewlett Packard, Microsoft, Erickson, Kraft, Sony, IBM, General Electric, Mercedes Benz, Ford Motor Company, Daimler Chrysler*, y otras, se establecieron en Santa Fe.

**Figura 10a y 10b.** Santa Fe, el antes (1962) y el después (2017)



**Fuentes:** Figura 10a CIA Mexicana Aerofoto; figura 10b Google Earth Pro

El hecho de que empresas y corporativos de importancia mundial establecieran sus oficinas centrales en este lugar constituyó un precedente importante que motivó a otras empresas a trasladarse a la zona (mapa 7). Por lo tanto, Santa Fe materializa los requisitos indispensables para articularse como *nodo y símbolo global* que comprende funciones de centralidad de gestión de servicios avanzados, organizados invariablemente en torno a un aeropuerto internacional (Toluca) [y a un próximo tren

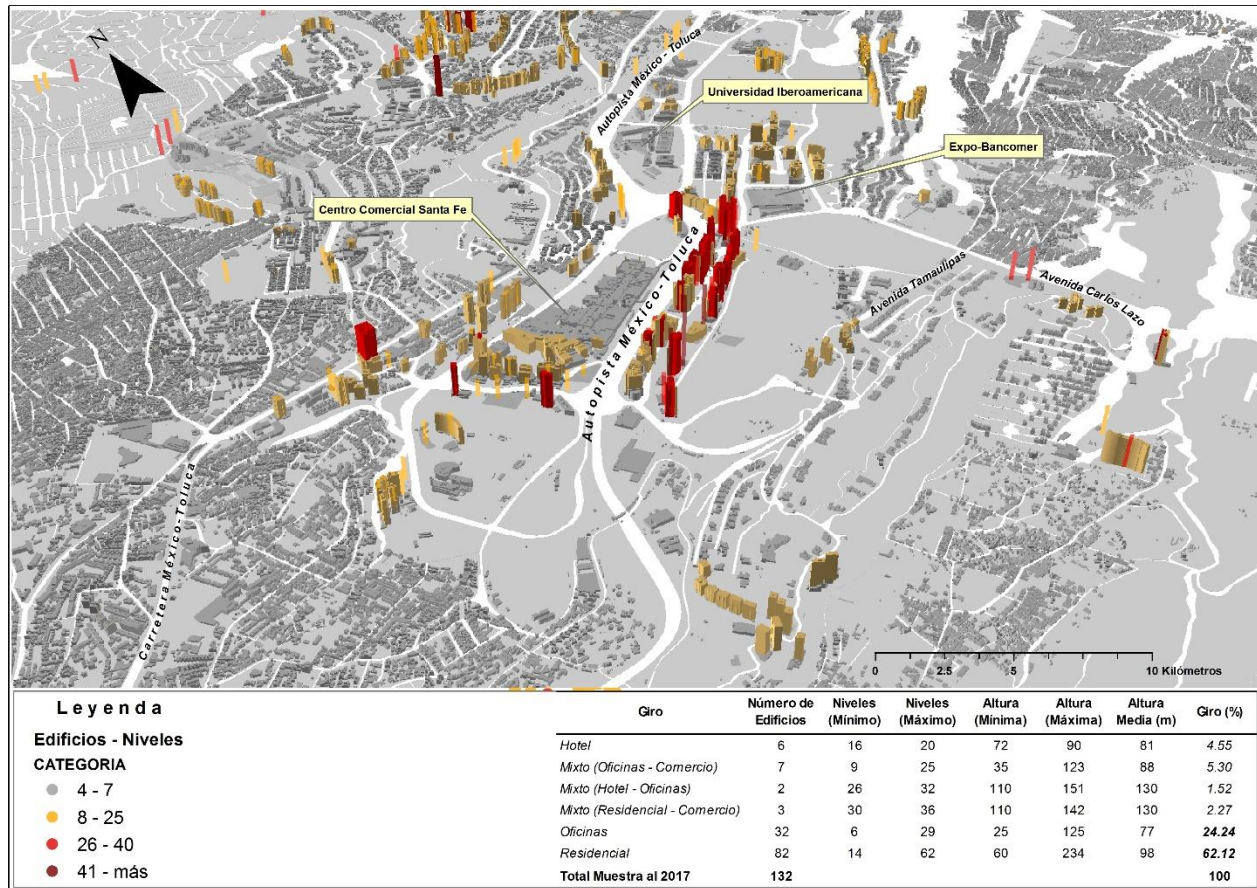
---

mendigos en los semáforos, y todo tipo de actividades informales típicas de la Ciudad de México. Este tipo de irregularidades nunca se contemplaron en el proyecto inicial.

<sup>99</sup> David Harvey (2005) lo llama *acumulación por desposesión* que consiste en la utilización de formas de acumulación de capital originaria para conservar el sistema capitalista, mercantilizando sectores hasta entonces cerrados al mercado. David Harvey (2005). El nuevo imperialismo: acumulación por desposesión, *Socialist Register*, Buenos Aires, CLACSO.

interurbano México-Toluca], un sistema de telecomunicaciones por satélite, hoteles de lujo, residenciales verticales con video-vigilancia y seguridad, servicios asistenciales en inglés, empresas financieras y de consultoría, oficinas de gobiernos locales y regionales, un mercado de trabajo local con personal calificado en servicios avanzados, y la posibilidad de vivir o ir de compras (Pérez Negrete, 2009; Valenzuela, 2013).

**Mapa 7.** Corredor Santa Fe, giros y altura promedio de sus emblemáticos edificios



**Fuente:** Elaboración propia con información de skyscrapercity; emporis.com y edemx.com

Como ciudad autosegregada, autista, que trata de emular morfológica y funcionalmente en lo más mínimo a ciudades estadounidenses o europeas, el proyecto legitima la profundización de la polarización del ingreso, la competitividad urbana y la consolidación de territorios fragmentados de exclusividad a favor de una sociedad partida, desigual y distante socialmente.

*Corredor Centro Histórico-Alameda-Reforma.* En un inicio, después de los sismos de 1985, la rehabilitación de inmuebles en la zona centro contaba con la exención del

100% del impuesto predial, del impuesto sobre la adquisición de inmuebles y de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. En 1991 el gobierno del DF convocó a la participación de inversionistas para el rescate del Centro Histórico, emitiendo el Programa Parcial del Centro Histórico que destacaba la recuperación de la centralidad económica, social y cultural, así como la atracción de la función habitacional y turística, lo que elevó las rentas potenciales del suelo (Olivera, 2014: 170).

El Proyecto Alameda en 1993, que involucraba al regente Camacho Solís y a la inmobiliaria *Reichmann International*, planeaba construir sobre la Ave. Juárez tres torres para oficinas de alto nivel financiero, comercios, departamentos y oficinas. No obstante, la oposición vecinal, de instituciones públicas, y la especulación de los inversionistas, "echaron para abajo momentáneamente el proyecto" (*La Jornada*, 19/09/2005).

Para 1997, dentro del primer gobierno de izquierda, el jefe de gobierno Cuauhtémoc Cárdenas (1997-1999) integró una *cartera de proyectos* entre los que destacó el Programa de Desarrollo Urbano Centro Alameda que fue determinante para que en 2002 se concretara el primer proyecto en el lado sur de la Alameda, la edificación del hotel *Sheraton* (desde 2009 *Hilton*) sobre Ave. Juárez. Los principales inversores de esta obra fueron la empresa *Interpress* y Bancomext. A esta inversión le siguieron la nueva sede de la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE), el Tribunal Superior de Justicia del DF, el Archivo General de Notarías y el edificio de departamentos exclusivos de Puerta Alameda, entre otros (Ibíd.).

El proyecto original de hacer oficinas en esa zona se retoma con el gobierno de Andrés Manuel López Obrador (2000-2006), quien se caracterizó por el impulso de los llamados megaproyectos con apertura a las inversiones inmobiliarias de la iniciativa privada (Romero, 2011: 54), mismo que a su vez recupera en 2003 los predios de tres manzanas de un total de 15 que *Reichmann* había adquirido originalmente; ahora la inversión es encabezada por el GDF y el gobierno federal. A partir del Plan Maestro del año 2001 por parte del GDF, se estableció una política urbana que regularizara el crecimiento urbano; el instrumento informativo *Bando Número Dos* y el *Proyecto*



*Corredores* han impulsado un modelo de desarrollo sustentable<sup>100</sup> en la ciudad, dando paso a corredores turísticos y financieros como el del Centro Histórico-Reforma.

El primero fomentó el crecimiento de las delegaciones Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, y estableció la preservación del Suelo de Conservación para evitar el crecimiento desordenado de la ciudad.<sup>101</sup> Esta política urbana afectó la vivienda de interés social y al mercado inmobiliario, dado que obligó a los constructores privados a edificar vivienda vertical sólo en las cuatro delegaciones centrales a causa de un suelo escaso, generando competencia y plusvalías en valores de suelo y vivienda. La aplicación del *Bando* llegó a su fin en 2007, dando posibilidad de construir viviendas en las 16 demarcaciones territoriales, bajo lineamientos respectivos de sus programas de desarrollo delegacional (*La Jornada*, 08/02/2007).

El segundo estableció ejes urbanos que fomentaran la inversión pública y privada, y la rehabilitación de la imagen e infraestructura urbana de las zonas de influencia de los corredores turísticos y financieros, bajo reglas económicas-globales de desarrollo sustentable y social de la ciudad. Se enfocó principalmente en la rehabilitación del corredor urbano Centro Histórico-Reforma-Santa Fe.<sup>102</sup> Paralelamente, se replantearon

---

<sup>100</sup> A pesar de la inclusión de la *sustentabilidad* en el desarrollo de políticas para la Ciudad de México, los grupos de interés hegemónicos redefinen el concepto para adaptarlo a sus propias agendas. Las comunidades locales a menudo se ven privadas de su derecho a participar democráticamente en el proceso de toma de decisiones para definir qué tipo de ambiente y estilo de vida desean seguir. En resumen, algunos críticos argumentan la inviabilidad del actual modelo económico, porque lejos de preservar la naturaleza, se destruye la riqueza de la misma, por lo que es insostenible (Andrews, 1997; Kothari, 1990, en Valenzuela, 2011: 292).

<sup>101</sup> Debido a la saturación y expansión de la ciudad, asociados al costo y uso del suelo y al crecimiento demográfico, la zona central de la Ciudad de México presenta una disminución de viviendas para uso habitacional, de manera asociada con un cambio en el uso de suelo de habitacional a servicios, lo que se observa en los últimos años en las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo. El otro caso es la expansión física habitacional que se lleva a cabo en delegaciones con Suelo de Conservación: Milpa Alta, Tláhuac, Xochimilco, Cuajimalpa, Iztapalapa y Magdalena Contreras (Sánchez Almanza, 2004: 92).

<sup>102</sup> Mandado a construir por el emperador Maximiliano I de México en 1867, el Paseo de la Reforma (una de las ave. más importantes de la Ciudad de México) debe su construcción a una estrategia inmobiliaria destinada a hacer del crecimiento de la ciudad una operación económicamente atractiva para los inversionistas de la zona y un eje que dirigiría la expansión de la ciudad hacia el suroeste, sobre todo con relación a los barrios residenciales. Durante la primera mitad del siglo XX se construyó la ampliación para conectar al Centro Histórico con la exclusiva zona residencial del poniente de la ciudad: *Lomas de Chapultepec*. Posteriormente, la obra de Prolongación Paseo de la Reforma conectó a Santa Fe; de esta forma quedó constituido el Corredor Centro Histórico-Reforma-Santa Fe (Moreno, 2011: 108).

los instrumentos de planeación ZEDEC de La Alameda y Santa Fe por Programas Parciales de Desarrollo Urbano en los que los usos del suelo y las densidades se definieron en gran parte por el mercado del suelo (Romero, 2011: 54).

Con el auge inmobiliario de Santa Fe era previsible el resurgimiento de la avenida que une el megaproyecto con el Centro Histórico. Una vez iniciado la remodelación del Paseo de la Reforma para recuperar la centralidad (2001), su rentabilidad y poder competir con Santa Fe por la concentración de capital inmobiliario, se iniciaron obras en el segmento comprendido entre Anillo Periférico y Puente de Alvarado, tramo que había decaído de manera importante a partir de los sismos de 1985. Destacan obras como la construcción de los segundos pisos<sup>103</sup> en un tramo del Periférico y Viaducto, y la construcción de los Puentes de los Poetas para el acceso a Santa Fe.

Ante estos hechos, los instrumentos operativos y las políticas selectivas desencadenaron un proceso de inversión del capital inmobiliario-financiero nacional y transnacional con impactos territoriales por la reinserción de lotes a la actividad constructora a favor de la acumulación e incremento de rentas del suelo monopólicas y de localización como soporte material de actividades terciarias, dando paso a la *residencia temporal o permanente de la elite* de sus operadores, integración económica, mundialización, modernización y la refuncionalización del espacio controlado por estrategias empresariales y privatizadoras (Márquez, 2016: 81; figura 11a y 11b).

La inauguración del corporativo Torre Mayor<sup>104</sup> en 2003 –55 niveles y 230 m daban en ese entonces la etiqueta del rascacielos más alto de Latinoamérica– justifica esa refuncionalización y el renacimiento del Paseo de la Reforma como corredor financiero a través de un *símbolo icónico* para la formación de ciudad global. La empresa

---

<sup>103</sup> La idea original de la obra de los segundos pisos estuvo a cargo del empresario de la construcción, David Serur Edid, presidente del Grupo Ideurban, quien le vendió al gobierno de la Ciudad de México este proyecto de construcción. La obra fue anunciada como la mayor obra pública de la administración de López Obrador, con una longitud de 13 km de segundos pisos en el Viaducto y 19 km en el Periférico, totalizando 32 km. Para poderla financiar, se creó el llamado Fideicomiso para el Mejoramiento de las Vías de Comunicación del DF (Fimevic) –mantuvo en secreto la gestión del dinero para las obras–, recayendo la responsabilidad en la Secretaría del Medio Ambiente. No obstante, estas nuevas obras viales beneficiaron a constructoras privadas, a empresas automotrices, a propietarios de autos de uso particular de mayores ingresos, excluyendo a la gran mayoría de los grupos sociales vulnerables que utilizan el transporte público (Vite, 2006).

<sup>104</sup> Torre Mayor alude al templo más importante de Tenochtitlán, la capital del imperio azteca, conquistada por los españoles.

*Reichmann International*, propiedad de Paul Reichmann, se encargó de la construcción. *Reichmann* posee un 70% de la Torre Mayor y el 30% restante pertenece al *Fonds Union Investment Real Estate AG*. Los primeros inquilinos en alquilar oficinas en la torre fueron en su mayoría empresas extranjeras de contabilidad y asesoramiento de empresas –*Deloitte & Touche, Santander Global Property, Hewlett Packard, Barclays, Apple* y *Western Union*– (Parnreiter, 2011: 16).

**Figura 11a y 11b.** Paseo de la Reforma, el antes (30s) y el después (2017)



**Fuentes:** Figura 11a [www.mexicomagico.org](http://www.mexicomagico.org); figura 11b Google Earth Pro

En 2005 se introduce el sistema de corredores de transporte público de pasajeros del DF *Metrobús (Bus Rapid Transit BRT)* inaugurándose su línea 1 sobre avenida de los Insurgentes. En 2006 entra en funciones el tercer gobierno de la ciudad con Marcelo Ebrard Casaubón (2006-2012) quien profundiza la *orientación neoliberal* y da continuidad al proyecto concesionado al sector privado de los segundos pisos al Anillo Periférico. El *Metrobús* es ampliado a cuatro líneas y se construye la *Supervía del Poniente* para dar mayor accesibilidad al centro global Santa Fe.

Como precursora del *boom* inmobiliario en la renta de oficinas para los siguientes años sobre Reforma, la Torre Mayor se haría acompañar de edificios de oficinas así como hoteles y residenciales de entre treinta y setenta niveles (mapa 8). Destacan Reforma 489, Torre Reforma, Torre Diana, Hotel *St. Regis*, Torre HSBC, Reforma 243, la Sede del Senado -intersección con Ave. Insurgentes-, la Plaza *Residences Mexico City*, la *Embassy Suites by Hilton Mexico City*, la Torre Contigo, Reforma 27, el Corporativo Bancomer, Reforma Diana, Torre *New York Life*, *City Express* Reforma El Ángel, Reforma Latino, Magenta Reforma, *Marriot*, Capital Reforma, Reforma 222, Torre Punta



Reforma, Reforma 156, Reforma 90, Torres Reforma, entre otros (Márquez, 2016).

La materialización de estas inversiones poseía un esquema inmobiliario concreto que debía cumplir con: introducción de la innovación del edificio de oficinas, comercio, hotelería y mixto de vivienda de lujo, sin romper el carácter terciario dominante del corredor; aprovechamiento intensivo del lote mediante la construcción en altura, conservando la rentabilidad a pesar del alto costo del suelo; cada megaproyecto notificado y, sobre todo, consumado eleva las rentas del suelo y el valor de los terrenos existentes, mejora la imagen y la rentabilidad general del corredor, en pro de nuevos proyectos por efecto cascada; los elevados costos por metro cuadrado de construcción resultante, por lo general en dólares, llevan a la especialización del corredor en vivienda para los sectores de altos ingresos, oficinas para grandes empresas transnacionales, hoteles de gran turismo, comercios para este tipo de usuarios, etc. (Ibíd. Pág. 82).

**Mapa 8.** Corredor Reforma, giros y altura promedio de sus emblemáticos edificios



**Fuente:** Elaboración propia con información de skyscrapercity; emporis.com y edemx.com

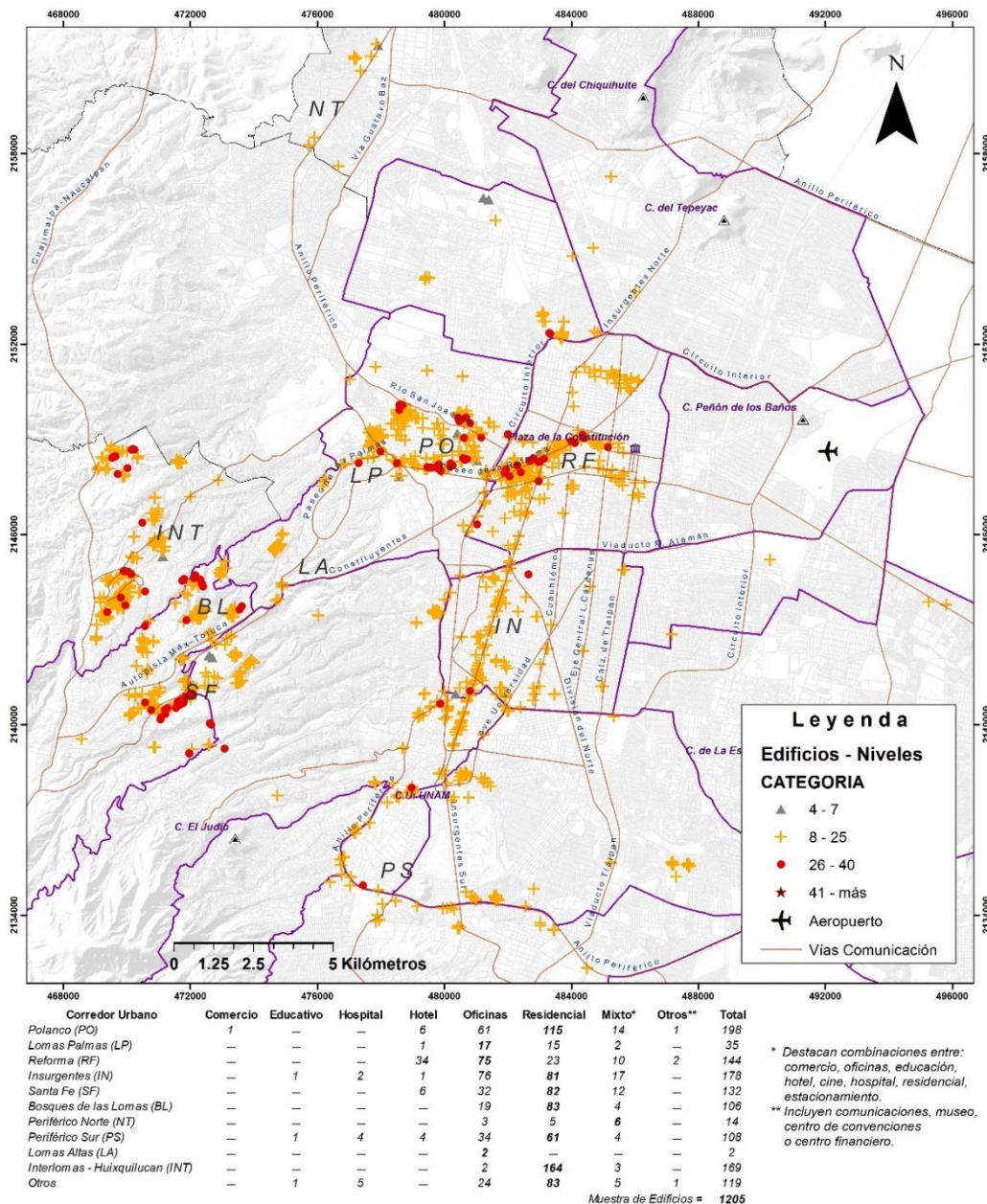
Por ende, al elevarse el costo del suelo sobre Reforma, el valor por metro cuadrado más alto de la ciudad, tanto en oficinas como en vivienda, así como el cuarto de hotel más caro en 2011, se ubicaba en este corredor; los precios para hacerse de un departamento de lujo en Plaza *Residences* y *St. Regis Residences* rondaban entre 4 mil y 8 mil dólares el m<sup>2</sup>. Ante esta revalorización del suelo, sobre el paseo se ubicaron oficinas de empresas como HSBC, *American Express*, *Deloitte* y *Apple*, por lo que tanto Reforma como Santa Fe simbolizan las nuevas formas –cada una con sus dinámicas particulares no generalizables– en las que se está produciendo y reproduciendo la Ciudad de México como ciudad global (Moreno, 2011).

En 2012 Miguel Ángel Mancera (2012-2018) se convierte en jefe de gobierno de la ciudad, y el Paseo de la Reforma continúa terciarizándose en altura. Tras varias décadas de consolidación y densificación, Reforma está entrelazado y fuertemente relacionado con la trama de corredores terciarios metropolitanos, al articularse directamente con otros ejes consolidados o en proceso de como Ave. Juárez, Insurgentes, Chapultepec, [Revolución], Circuito Interior y Periférico, siendo el dominante entre ellos, e indirectamente, a través de la Ave. Mariano Escobedo, Ejército Nacional y Ave. Palmas, poseedores también de intensa actividad inmobiliaria comercial, corporativa y vivienda para sectores de altos ingresos (Márquez, 2016: 89).

*Corredor Polanco-Nuevo Polanco.* En esta línea, *Polanco* y el perímetro comprendido por sus colonias Granada y Ampliación Granada, conocido como *Nuevo Polanco*, también han sido involucrados en la dinámica inmobiliaria neoliberal con cambios de uso de suelo importantes en los últimos años por la revitalización urbana vía desconcentración industrial. La reinserción de grandes predios industriales en el mercado inmobiliario está dando paso a una densificación en altura con la creación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS), comercios y torres de oficinas vía grandes inversiones, lo que conlleva cambios en su morfología, funciones y dinámica urbanas. El siguiente capítulo *caracteriza el proceso de estructuración urbana de Polanco - Nuevo Polanco* desde su conformación como barrio aristocrático a favor de la burguesía comercial local y extranjera principalmente, su paso como zona industrial en la década de los treinta y su *actual auge inmobiliario en altura* por inversión privada nacional y extranjera en pro de los megaproyectos ahí efectuados.

Actualmente, Santa Fe, Reforma, Polanco y otros corredores urbanos en altura aparecen como ámbitos de la reproducción urbana de la Ciudad de México en la mundialización neoliberal. Su materialización y gestión es posible gracias a la combinación de capitales inmobiliarios y financieros nacionales e internacionales (véase mapa 9). No obstante, la fragmentación social extrema que exhiben sobre su territorio de influencia es una realidad que no puede pasar desapercibida.

**Mapa 9.** Distribución de edificios por niveles y giros por corredor urbano



**Fuente:** Elaboración propia con información de skyscrapercity; emporis.com y edemx.com



En la estructuración urbana, la migración de actividades centrales desde el centro hacia los ámbitos conurbados o más periféricos se acompaña de una transformación paralela en la manera de vivir que tienen los habitantes, por lo que el alto nivel de accesibilidad y dotación de funciones especializadas son dos de las causas de la concentración en algunos ámbitos extraurbanos de flujos, tanto de usuarios como de informaciones, bienes y energías (Paris, 2013). En este contexto, la Ciudad de México transita hacia una nueva estructuración urbana tanto en su interior como en su área metropolitana, que modifica a la organizada a partir de *una centralidad y varios subcentros articulados* por una compleja red de corredores urbanos de especialización terciaria.<sup>105</sup> Este sistema de corredores terciarios se extiende a lo largo de los principales ejes viales que cada vez más concentra vertiginosamente inmuebles en altura que alojan actividades comerciales, servicios financieros (oficinas de grupos financieros, bancos, etc.), turísticos, de hotelería, oficinas gubernamentales y corporativas de numerosas empresas nacionales y extranjeras. Como resultado de esta concentración, se modifican la estructura, morfología, función y toda la dinámica urbana.

### **3.5. Consideraciones finales**

Ante el desmembramiento del modelo de desarrollo interno a fines de los ochenta, por uno de corte neoliberal, y de recurrentes crisis de inversiones productivas, la Ciudad de México sufre numerosas transformaciones a partir de la apertura de su economía al sistema económico mundial. Comienzan a delinearse nuevas relaciones y nuevos procesos vinculados a actividades terciarias. Al formar parte de la red transnacional de ciudades globales, se va transformando de una metrópolis nacional a una bisagra entre la economía mexicana y la economía global. Esta transformación afectó su estructura económica, urbana, funcional y social en pro de la producción y gestión de la globalización *in situ* y del país. De esta forma, muchas empresas restringieron sus actividades manufactureras y de servicios a la producción central.

---

<sup>105</sup> En 2008, Pradilla identificó una red de corredores urbanos terciarios que sumaban 72 ubicados sobre grandes ejes de flujos materiales de personas y vehículos. En 2012, la trama compleja de corredores urbanos terciarios contabilizó 108 de diferente extensión, densidad inmobiliaria, intensidad de ocupación terciaria y área de influencia territorial (Pradilla, 2008 y 2016).

Las empresas mexicanas tradicionales tratan de adaptarse a las nuevas exigencias. El creciente auge del sector financiero, modernización de las instituciones bancarias, aumento en los flujos de inversión extranjera y la ubicación de casas matrices transnacionales y nacionales en delegaciones centrales (Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Benito Juárez) destacan como procesos vinculados a políticas neoliberales. Otras actividades vinculadas a servicios a la producción, ejercidas anteriormente por la misma empresa, son ahora prestadas por empresas subcontratadas (vigilancia, limpieza, seguridad, etc.). Así, en 1995, de las 500 empresas más importantes en México, 325 tenían su sede en la Ciudad de México, lo que representó un 65%; el 83.4% se ubicaba y concentraba en el DF. Para 2015, de ese total de 500, 330 se ubicaron en la Ciudad de México (ZMCM), representando 66%, y para el DF un 93.6%, destacando a nivel delegacional Miguel Hidalgo (33%), Cuauhtémoc, Álvaro Obregón (13.6%), Cuajimalpa (10.9%) y Benito Juárez (7%), respectivamente.

Por tanto, la intensidad de las transacciones entre las ciudades globales, en particular mediante los mercados financieros, el comercio de servicios, sobre todo servicios al productor y la inversión, ha experimentado un marcado aumento, agudizando la desigualdad en la concentración de recursos estratégicos y funcionales en cada una de las ciudades que integran la red.

En este contexto, en la Ciudad de México, como país en desarrollo, la globalización produce nuevas formas territoriales donde se están reconcentrando las empresas, actividades e infraestructuras (urbanas, telecomunicaciones, etc.) relacionadas con la producción y necesidades de la globalización. El capital inmobiliario financiero nacional y transnacional, vinculado con el gobierno local, va transformando espacios deteriorados, abandonados o revitalizados con la finalidad de reproducir rentas del suelo localizadas y acumular capital.

De este modo se van delineando nodos interconectados en diversos espacios de la ciudad que van conformando *nuevas funciones de centralidad* e íconos de modernidad. Los corredores urbanos como Reforma, Santa Fe, Polanco, Insurgentes y Periférico Sur, albergan sedes corporativas de grandes empresas que se hacen acompañar de grandes cadenas hoteleras y residenciales de altos ingresos con usos mixtos que

incorporan comercio. Estos corredores en altura pertenecen a delegaciones que están cumpliendo con diversas funciones de centralidad: Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Cuauhtémoc, Álvaro Obregón y Cuajimalpa. Cabe resaltar que ante la búsqueda de nuevos espacios para el capital, el centro histórico continúa arraigando funciones centrales administrativas, bancarias y comerciales.

Paralelamente, aunque muchas funciones han salido y se han difundido en el territorio de la ciudad, es notoria su heterogénea distribución, junto a muchas funciones aisladas. Esta heterogeneidad territorial, como *geografía de nuevas centralidades*, adquiere un papel multifuncional que conlleva consecuencias e implicaciones socio-territoriales a partir de su ubicación. Por ejemplo, Santa Fe –planeado en las delegaciones Álvaro Obregón y Cuajimalpa para desempeñarse como nuevo DCN– se encuentra rodeada de colonias populares antiguas y barrios irregulares que delatan los contrastes de segregación abismal entre grupos sociales ricos y sectores de bajos recursos.

En Paseo de la Reforma, en la delegación Cuauhtémoc, ante la gran inyección de capital inmobiliario-financiero, los nuevos desarrollos monumentales icónicos y tecnológicos en altura van transformando el paisaje del corredor en pro de la densificación de actividades comerciales, de servicios, culturales y residenciales. Ante el incremento de población residente –muchos de los cuales son actores sin identidad nacional–, trabajadora y flotante, aumenta la dinámica económica, la demanda de servicios (agua, energía eléctrica, drenaje, infraestructura vial), el número de desplazamientos, el uso de vehículos automotores, lo que trae como consecuencia el congestionamiento vehicular, menor movilidad, mayor ruido y alta contaminación.

En este corredor emblemático, ante la falta de espacio disponible para edificar, se promueven alturas cada vez más simbólicas. Los inmuebles construidos se destinan a actividades empresariales, vivienda residencial para sectores de muy altos ingresos y hoteles de lujo, por lo que también la exclusión de los sectores menos favorecidos es una norma que rige, lo que conlleva a la fragmentación del tejido social.

En este sentido, se enfatiza que los planes o programas de desarrollo urbano no se han enfocado en considerar la mixtura de distintos niveles socioeconómicos en sus megaproyectos, ni buscan compaginar la mezcla de usos de suelo que incluyan

vivienda e infraestructuras básicas para favorecer a la clase trabajadora prestadora de servicios (formal, doméstica, de limpieza, mantenimiento, etc.), por lo que continúa la adecuación de los programas urbanos a favor del capital privado transnacional que reordena las desigualdades sociales, haciendo evidente una distancia social cada vez más amplia. Las obras de los segundos pisos, como colofón, lejos de articular todo el espacio conurbado, favorecen la reproducción de la fragmentación de la ciudad, por lo que se opta por seleccionar solamente aquellos espacios que albergan actividades económicas potenciales relevantes para el modelo neoliberal de alta generación de valor agregado y modernizador. La planeación urbana, entonces, más que un instrumento a favor de la conformación de un tejido urbano articulado, reordena y legitima las diferencias sociales entre sus habitantes.

## **CAPÍTULO IV**

### **RECONVERSIÓN URBANA EN NUEVO POLANCO: DE COMPLEJO INDUSTRIAL A LOS NUEVOS CORPORATIVOS Y RESIDENCIALES EN ALTURA**



*"De pronto: de malas a primeras, el crecimiento explosivo de la ciudad. Nada menos aquí, frente al Bosque, sobre el Paseo de la Reforma: al lado norte, la colonia Cuauhtémoc, donde los primeros en hacer casa allá tan lejisimos fueron el ferrocarrilero Paulino Fontes, frente a la estación de Colonia, y el periodista Palavicini en Rhin y Lerma; y en Lerma, don Venustiano, donde ahora es Museo Constitucionalista; la colonia Cuauhtémoc, pues, se corrió hasta Anzures, se unió a San Rafael, se tragó la Verónica, se alió con Polanco, desterró al Hospital Inglés; y de Polanco y Chapultepec Morales, se unió a las Lomas y se perdió hacia Toluca".*

Los paseos de la Ciudad de México. Salvador Novo.

#### **4. Presentación**

Las nuevas necesidades estructurales del capitalismo neoliberal configuran renovadas tendencias de conurbación y metropolización que transforman la Ciudad de México en términos morfológicos, funcionales y territoriales. En esta reestructuración económica, el perímetro comprendido como *Nuevo Polanco* posibilitó la libre circulación del capital, en cuyo interior se evidencia una dinámica inmobiliaria con cambios de uso de suelo marcados por la revitalización urbana vía políticas económicas neoliberales, marcos institucionales e instrumentos de ordenamiento urbano que le sustentan.

En esta zona, la previa desconcentración industrial y la posterior reinserción de grandes predios industriales al mercado inmobiliario a través de magnas inversiones están dando paso a importantes cambios en el uso de suelo en beneficio de una densificación en altura con la creación de enormes complejos comerciales, polos corporativos de oficinas, residenciales de lujo y Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS). Algunas consecuencias que surgen como producto de esta situación son cambios en la dinámica urbana, aislamiento y distanciamiento entre clases sociales, segregación residencial, desintegración del tejido social y fragmentación urbana.

El presente capítulo caracteriza el proceso de reestructuración urbana de *Nuevo Polanco* desde su conformación como zona industrial a su reciente reconversión en pro de productos inmobiliarios verticales de arquitectura vanguardista y simbólica, que da paso a la consolidación de nuevas centralidades ideales para llevar a cabo actividades globales y a una serie de implicaciones sociales de contrastantes apreciaciones.

#### **4.1. El proceso de transformación antes de Nuevo Polanco: etapas de crecimiento y consolidación del complejo industrial de Irrigación**

##### **4.1.1. *Etapa de crecimiento de 1930-1945: de haciendas y casas de descanso a complejo industrial***

De 1920 a 1940 la ciudad experimentó un acelerado crecimiento demográfico debido a factores como el fin de la lucha armada revolucionaria, la instalación de industrias, migración del campo a la ciudad, crecimiento natural, entre otros. Paralelamente, un crecimiento físico de la ciudad era inminente, lo que propició que en tan sólo nueve años casi duplicara su extensión territorial de 46.3 km<sup>2</sup> en 1921 a 86 km<sup>2</sup> en 1930; el grueso de la población del área urbanizada (98%) residía todavía dentro de los límites de la Ciudad de México y el resto (2%) habitaba en las delegaciones de Coyoacán y Azcapotzalco, contiguas a la capital. El proceso incesante del ensanche del casco antiguo perseguía el trazo de las grandes avenidas y el tendido de vías, por lo que se dio paso a la urbanización de extensas áreas rurales en los alrededores de pueblos y villas campestres del valle y su interconexión. No obstante, se reforzaron los procesos de concentración y centralización de la ciudad con el establecimiento en el casco antiguo de nuevas oficinas federales y bancos del Estado (Unikel 1971: 510).

De tal suerte, cuando la paz estaba consolidándose, la *expansión demográfica* en la capital desencadenó una gran demanda de espacios habitables y hacinamiento en sus zonas centro y norte que condujo a pésimas condiciones de salubridad e iluminación. Asimismo, este escenario se hizo acompañar del crecimiento de un transporte público rápido y barato, y la apertura de líneas tranviarias y nuevas vialidades que conectaban a los pueblos más importantes del DF con el centro de la capital donde se ubicaban importantes actividades laborales y educativas. Gradualmente, los tranvías eléctricos y sus corridas urbanas foráneas e interurbanas cedían paso a la introducción de automotores de pasajeros favoreciendo su expansión y la movilidad de habitantes hacia el centro de la Ciudad de México.

La infraestructura vial existente destacaba las avenidas de los Insurgentes –que conectó a la colonia Roma con el parque de la Bombilla, situado en el sur, en la municipalidad de San Ángel, cuya ampliación provocó un ensanchamiento urbano

hacia el sur poniente y el establecimiento de nuevos fraccionamientos— y Calzada de Tlalpan —al sur de la ciudad, cuya ampliación favoreció en sus flancos nuevas colonias y la conexión entre el viejo poblado y el centro de la urbe—. Hacia el poniente de la ciudad, la ampliación de la Calzada de la Verónica benefició a nuevos desarrollos urbanos como la colonia Anzures y Bosque de Chapultepec (Collado, 2003: 42). Dentro de esta dinámica urbana, las vialidades eran fehacientes promotoras de una expansión horizontal de la ciudad, permitiendo la integración e intercomunicación masiva de fragmentos distantes de la ciudad.

En este panorama, las inversiones inmobiliarias resultaban relativamente más seguras y rentables.<sup>106</sup> Así, se constituyeron nuevas compañías inmobiliarias bajo la forma de sociedades anónimas, dejando de ser empresas familiares, buscando el concurso de socios que aportaran capital y destrezas empresariales. Los activos necesarios para incursionar en estas aventuras eran tierras cercanas a la metrópoli, liquidez de capital y buenas relaciones con los ayuntamientos locales, a fin de conseguir los permisos de construcción y, en el mejor de los casos, que las obras de urbanización fueran cubiertas por las corporaciones edilicias (Ibíd.).

Estos factores contribuyeron de una u otra forma al florecimiento de los negocios urbanos de bienes raíces en la Ciudad de México en el periodo posrevolucionario a través de empresas inmobiliarias. Surgieron compañías como la *Chapultepec Heights*, De la Lama y Basurto S.A. y la inglesa *Anzures Land*. La compañía *Chapultepec Heights* era dueña de terrenos de la entonces Hacienda de los Morales; ofreció en venta en 1924 un predio de 200 mil m<sup>2</sup> al Sanatorio de la Beneficencia Española, que requería agua del río San Joaquín para sus menesteres vitales.<sup>107</sup> De la Lama y Basurto S.A. adquirió en 1936 el fraccionamiento “Chapultepec Heights” previamente fundado por Albert Blair en los años veinte y lo renombró como *Lomas de Chapultepec*. Esta empresa echó mano de campañas publicitarias para promover el fraccionamiento

---

<sup>106</sup> El valor de la tierra tendía a mantenerse estable en el peor de los escenarios económicos y se elevaba si el uso del suelo era transformado de agrícola a urbano, mediante inversiones destinadas a satisfacer un mercado con fuerte demanda.

<sup>107</sup> <http://www.hespanol.com/index.php/sbe>

e idearon la creación de rutas de transporte público que lo conectaran con la ciudad.<sup>108</sup> Por su parte, la inglesa *Anzures Land* –fue propiedad de la *Whitehall Securities Corporation*, empresa *holding* (tenedora), a su vez perteneciente a la *S. Pearson & Son*<sup>109</sup>– dueña de los terrenos referentes al ex-rancho de Anzures, que en sus orígenes no tenía planeada la promoción inmobiliaria, sino el establecimiento de un hospital para beneficiar a la colonia británica residente en México y la especulación.

Tomada la decisión de crear y vender la colonia Anzures, la *Pearson* desarrolló una zona residencial de alta categoría en una tercera parte del terreno con la finalidad de recabar pingües ganancias especulativas a largo plazo por la venta de las dos terceras partes restantes. La primera sección inicia su comercialización en 1933, terminando en 1940. Las inversiones en infraestructura y vialidad se harían progresivamente al ritmo de las ventas, manzana por manzana. La segunda sección llamada "de Tacuba" se vendió al contado sin urbanizarse. La última etapa estuvo a cargo de la Fraccionadora y Constructora Anzures S.A., empresa perteneciente al grupo financiero encabezado por el Sr. Raúl Bailleres. De este modo, se cumplió con el plan especulativo a largo plazo (Connolly, 1989).

Ante la abrumadora demanda de espacio urbano después del conflicto armado, la zona norponiente de la Ciudad de México, dotada de tierras de labranza, jardines y huertos, va cediendo terreno a la especulación inmobiliaria ante el crecimiento de la ciudad. Se da inicio a la apertura y fraccionamiento de antiguos terrenos del Rancho de Sotelo, de la Villa Pensil Mexicano y de la Hacienda de los Morales –cuyo actual Casco se remonta a la época virreinal–. El paisaje predominante estaba constituido por algunas casas de descanso y haciendas con grandes extensiones de tierra, así como profundas zanjas vinculadas a la elaboración de ladrillos bajo las actuales calles de Lago Erne y Lago Trasimeno. Esta área alejada del centro urbano principal pronto se transformaría para dar paso a zonas residenciales con alto valor agregado y una zona con vocación industrial (Patrimonio Tangible DMH, 2012: 85).

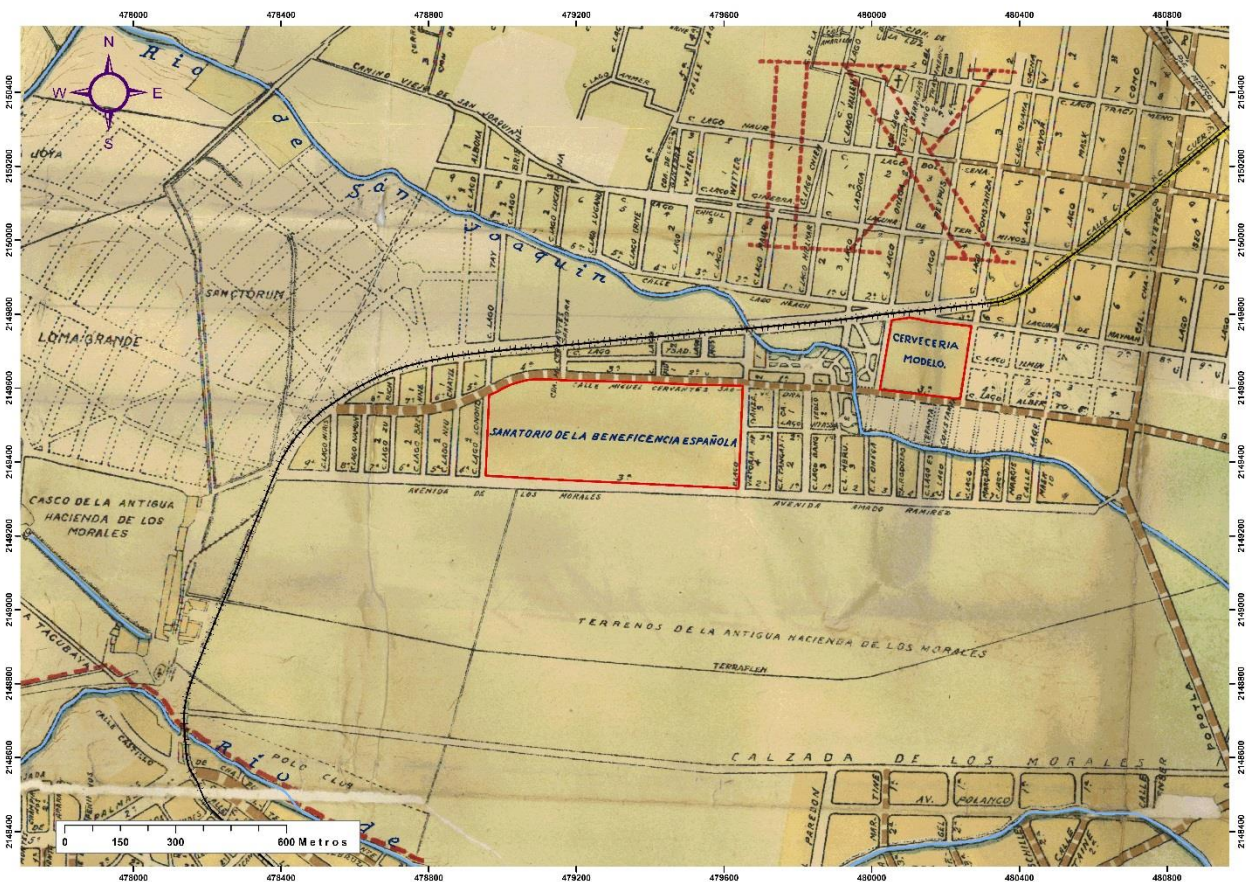
---

<sup>108</sup> <http://propiedades.com/blog/informacion-inmobiliaria/jose-de-lama-y-raul-basurto-pioneros-de-la-industria-inmobiliaria>

<sup>109</sup> Esta última había crecido a dimensiones transnacionales gracias a las ganancias obtenidas por contratos de obras realizadas para el gobierno de Porfirio Díaz y, luego, al petróleo extraído en México por su filial, la Compañía El Águila, hasta su venta a la Royal Dutch Shell en 1918 (Connolly, 1989).

En el plano de 1929, elaborado por la entonces Dirección de Catastro, aparece detallado en los terrenos de la Antigua Hacienda de los Morales, el área central de lo que aún eran terrenos de cultivo; al centro izquierda el casco de la antigua hacienda, y abajo a la izquierda el trazo de la nueva colonia Lomas de Chapultepec. Arriba aparece lo que hoy en día se conoce como Colonia Granada, donde destacan los predios de la Cervecería Modelo, fundada en 1925 y del Sanatorio de la Beneficencia Española, inaugurado en 1932 (hoy Hospital Español; figura 12).

**Figura 12.** Detalle del plano de la Dirección de Catastro de 1929, terrenos de la antigua Hacienda de los Morales



Fuente: Cortesía de la Mapoteca Orozco y Berra

Durante la década de 1930, al sur de la zona industrial, los fraccionadores De la Lama y Basurto, que habían comprado parte de los terrenos pertenecientes a la Hacienda de los Morales, comenzaban la construcción de la colonia Chapultepec Polanco, diseñada para que familias de clase media alta y alta interesadas en salir del centro de la ciudad se alojaran en este moderno entorno. Al norte de la zona industrial, continuaba el

poblamiento de las colonias Granada y Pensil, habilitadas principalmente para familias de menores recursos. Por ende, la zona industrial, como territorio intermedio, se va rodeando de contrastantes áreas habitacionales (Aguayo, 2016: 105).

En relación al fraccionamiento Chapultepec-Polanco, en 1932 se compraron los terrenos y se procedió a la planificación del fraccionamiento, que respetó el eje trazado por el antiguo Río de los Morales, que –entubado– hoy corresponde a la actual avenida Campos Elíseos. La inauguración de la colonia data de 1937-1938, durante la presidencia de Lázaro Cárdenas. Su diseño y desarrollo estuvo bajo la supervisión de De la Lama y Basurto, S.A. (Patrimonio Tangible DMH, 2012: 85). Con el afán de ofrecer una alternativa de vida –influencia del estilo de vida estadounidense– sin los ajetreos de la ciudad cosmopolita, pero cercana a la misma, la planeación de este conjunto, entre el Bosque de Chapultepec y la colonia Lomas de Chapultepec,<sup>110</sup> consideró la disposición de servicios públicos que no habían sido considerados en otros fraccionamientos.

Polanco recibió a gente de la clase media alta que buscaba salir del centro de la ciudad, a profesionistas y a residentes de las primeras colonias fundadas, como la Roma. La zona estaba constituida por terrenos más altos y por lo tanto menos expuestos a inundaciones. Esta zona alberga desde sus inicios a varias comunidades extranjeras radicadas en la capital, como la española, hebrea, alemana y libanesa. El proceso de urbanización de este espacio combinó uso de suelo mixto habitacional, comercial (departamentos y un pasaje comercial), así como hoteles y un cine. En consecuencia, el fraccionamiento se extendió hacia el norte en dirección a la avenida Ejército Nacional y hacia el oriente en dirección a Mariano Escobedo.

En contraste, en el otro extremo de la zona industrial, hacia el norte, la zona estaba constituida mayormente por terrenos desfavorables, expuestos a inundaciones, por lo

---

<sup>110</sup> La colonia Lomas de Chapultepec inicia su desarrollo en 1921. La compañía *Chapultepec Heights* adquirió 888 hectáreas de terreno pertenecientes a la Hacienda de Los Morales a un centavo por m<sup>2</sup> con facilidades de pago. El grupo de accionistas estuvo integrado por dos mexicanos, dos estadounidenses y un británico (este último entabló gran amistad con la familia de Madero). Para realizar la lotificación y promoción de los terrenos, el grupo promotor de Las Lomas adquirió el permiso presidencial del General Obregón para que se pudieran vender propiedades agrícolas a una empresa, puesto que el "propósito de la empresa no era explotar tierras agrícolas, sino construir un fraccionamiento urbano que venía a resolver el problema de las habitaciones en la Ciudad de México" (Collado, 2003: 46).

que eran habituales los lodazales, en general, condiciones inhóspitas por la falta de servicios municipales (Flores, 1959: 265). Los primeros habitantes llegaron en la década de 1920, y el pasaje predominante estaba conformado por casas dispersas construidas con materiales de desecho como cartón, madera, tabique y escombros sobre piso de tierra. La zona no contaba con traza urbana, ni equipamiento adecuados. Si la extensión del predio, parcela o terreno lo permitía, los patios eran utilizados para la crianza de aves y animales de corral, con lo que se reproducía un esquema rural de organización, construcción y apropiación del espacio (Aguayo, 2016b: 6).

Constatado el aceleramiento de las necesidades de habitación, colonias como Pensil, Granada, Irrigación y Anáhuac se van conformando dando paso a la expansión de asentamientos populares. Estas colonias recibieron afluencia principalmente de emigrados del campo, clase obrera y en menor medida clase media. Algunos aprovechaban los precios comparativamente más bajos de la tierra, mientras otros fomentaban el "paracaidismo", o la ocupación ilegal de terrenos ociosos por parte de grupos proletarios desocupados (Flores, 1959: 264).<sup>111</sup> Las familias que apostaron vivir a escasos metros del derecho de vía y a lo largo de las vías del ferrocarril de Cuernavaca<sup>112</sup> carecían de entornos ecológicos benéficos faltos de seguridad en la que persistían contantemente el ruido y el peligro.

Debido a la manera accidentada en la que surgieron estas colonias, resultado no de un plan urbano sino de asentamientos discontinuos, en la zona fueron creciendo

---

<sup>111</sup> El fraccionamiento ilegal, clandestino, fraudulento, se caracterizó por: el levantamiento de este tipo de asentamientos sobre antiguos terrenos agrícolas de reciente titulación ejidal o comunal, pero sobre todo privados; porque dichos asentamientos se establecieron sin acatar las disposiciones legales que normaban la formación de fraccionamientos; y que a diferencia del capitalista inmobiliario que desempeñaba tareas de construcción, financiamiento y promoción, el agente del fraccionamiento clandestino se limitaba a la venta de terrenos y operaba como un intermediario del propietario territorial apropiándose de una parte de la renta del suelo (Perló, 1981: 54).

<sup>112</sup> Preocupados por el logro de un sistema interoceánico ferroviario que uniera Veracruz con la capital mexicana y un puerto del Pacífico (Acapulco), la concesión federal del 14 de diciembre de 1870 especificaba la construcción de una línea entre la ciudad de Cuernavaca y Acapulco. En 1866 se firmó un contrato entre la Secretaría de Fomento y la Compañía del Ferrocarril Mexicano del Pacífico representada por Augusto Verger para construir una línea que uniera México con Acapulco o Manzanillo, pasando por Cuernavaca, pero la obra no se realizó. El 30 de mayo de 1890 la concesión se traspasó a una empresa estadounidense "The Colorado México Investment Co." con sede en Denver, y otros accionistas como el coronel J.H. Hampson de Kansas City, Luis Méndez e Ignacio Sepúlveda de México. Su denominación fue "Ferrocarril de México a Cuernavaca y el Pacífico". La construcción comenzó en 1892 y concluyó en 1899, alcanzando un total de 193 kilómetros (Crespo, 2001: 59).



necesidades de bienes y servicios para estos colectivos.<sup>113</sup> De igual forma, los precios comparativamente bajos de la tierra favorecieron la localización de los distritos industriales (Ibíd. p. 265), aprovechando la cercanía de las vías de transporte, en particular la infraestructura ferroviaria que existía.

Si bien el nacimiento de la industria en México se remonta a finales del siglo XIX, no será hasta inicios del siglo XX cuando se expanda y diversifique, concentrándose especialmente en la Ciudad de México. Esta desconcentración obedeció principalmente a que durante un largo periodo el interior de la ciudad fue un importante receptáculo de la actividad industrial. Sin embargo, ante la saturación y el encarecimiento del suelo en las partes centrales un proceso de descentralización de la industria era inevitable. Con ello se favoreció la segregación socio-funcional del espacio y el desplazamiento de ciertas actividades, entre ellas la industria, hacia las periferias (Méndez y Caravaca, 1996, en Kunz, 2003: 104) inmediatas, conurbadas.<sup>114</sup>

Durante los años veinte y treinta, a las afueras de la ciudad –al norponiente del Distrito Central de Negocios (DCN)– en las inmediaciones de las vías del Ferrocarril a Cuernavaca y su cruce con el entonces Río San Joaquín, empezaron a instalarse fábricas, dando inicio al nuevo paisaje industrial de Irrigación. Una de las primeras en arribar fue la industria de bebidas. Las instalaciones de la Cervecería Modelo fueron construidas en el periodo de 1922 a 1925 dentro de un predio con acceso a la vía férrea y al agua del río (figura 13a y 13b). Ambas ventajas competitivas fueron aprovechadas para la manufactura: el ferrocarril permitía el acceso de insumos desde aquel entonces, mientras que el agua del río, ahora entubado, debió ser parte esencial en la producción (Patrimonio Tangible DMH, 2012: 74).

Paulatinamente se fueron instalando otras fábricas. La industria automotriz empezaba aglomerarse con la llegada de las plantas General Motors, Chrysler y la Ilantera

---

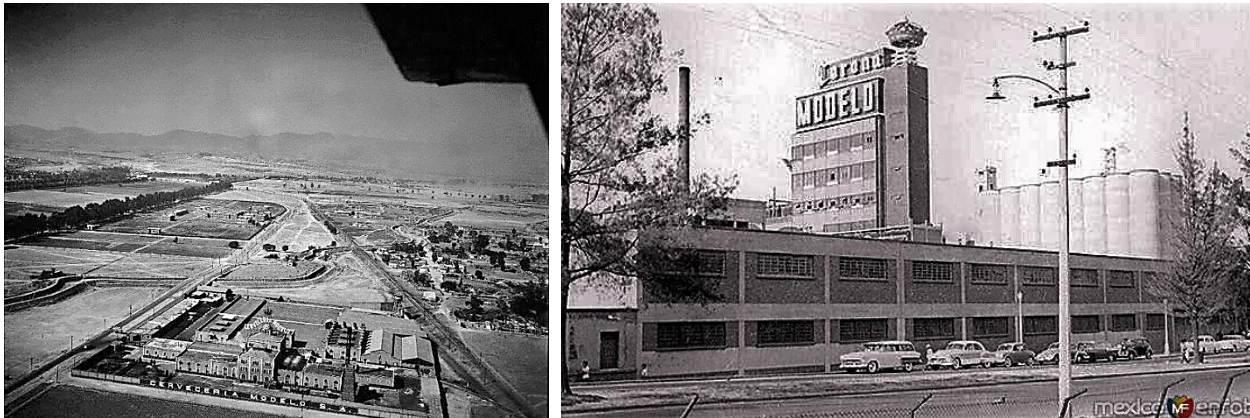
<sup>113</sup> El acceso al suelo a través de procesos de urbanización irregular, del fraccionamiento ilegal y la compraventa irregular del suelo es, y ha sido, una modalidad más de producción social de las ciudades mexicanas, en el que la Ciudad de México no ha sido la excepción. La urbanización popular se convirtió en la solución habitacional masiva que desarrollaron los sectores de bajos ingresos (Kunz, 2003: 152).

<sup>114</sup> Las concentraciones industriales se dedicaron a la producción de bienes intermedios no básicos: automóviles, neumáticos, medicamentos y bebidas, formando un espacio industrial bien diferenciado y alejado del centro urbano, conformándose un paisaje de fábricas y de bodegas (Vanneph, 1998: 31).



General Tire. Acompañando esta agrupación, se instalarían otras industrias dedicadas a la producción de vidrio, jabones y hule. De este modo, como efecto territorial, la ampliación del área industrial incidió en la génesis de las colonias Granada, Anáhuac y Ampliación Granada, reconociéndose un paisaje de asentamientos humanos irregulares precarios y dispersos que fomentaban la llegada de pobladores que buscaban trabajo y mejores condiciones de vida (Aguayo, 2016: 105).

**Figura 13a y 13b.** Nuevo paisaje industrial: la Cervecería Modelo en 1925 y 1955



Fuente: pinterest.com.mx

Paralelamente a la consolidación de las Lomas, esta zona conurbada industrial tuvo un radical aumento entre 1930-1940 por la industrialización y el crecimiento económico en el país, que incrementaron la concentración y centralización de la industria en la ciudad, lo que contribuyó al sustancial aumento de industrias en el área de Irrigación sobre grandes extensiones de terreno (figura 14).

Como bastión para el aumento de la industria en la ciudad, se observó una política de protección por el gobierno a toda industria nueva para garantizar las inversiones y el establecimiento de un marco legal para la localización industrial. Para tal efecto, el 4 de febrero de 1941 se publicó en el Diario Oficial el reglamento de zonas industriales, que consideró un total de once. Dentro de esta primera reglamentación, la actividad permitida para la Zona Industrial IV, correspondiente a Granada, Ampliación Popo, Ahuehuetes y Anáhuac, al poniente de la ciudad, antes Departamento Central, sería *"industria que no tuviera emanaciones de olores molestos y gaseosas, ruidos sensibles al exterior de sus locales, así como desechos líquidos nocivos"* (Kunz, 2003: 126).

Figura 14. Estructura urbana en el área de Irrigación en 1942



Fuente: Cortesía de la Mapoteca Orozco y Berra

Además de centro fabril, la zona fue seleccionada por españoles y judíos para fundar en ella sus centros de recreación y salud; a ello se debe la presencia del Club Mundet, el Sanatorio Español y el Centro Deportivo Israelita, vecino al Hipódromo de las Américas (Patrimonio Tangible DMH, 2012: 72-75).<sup>115</sup>

<sup>115</sup> Los nuevos industriales del porfiriato eran empresarios franceses y españoles que establecieron industrias ligeras para abastecer a sus firmas comerciales que dependían de las importaciones (D'Oliver, 1975). Estos grupos inmigrantes establecieron empresas manufactureras de tipo familiar (españoles) y de grupo económico (empresas industriales, comerciales y financieras que concentraban el control y la propiedad; franceses). Aunque muchos industriales españoles eran hacendados, varios sufrieron pérdidas importantes durante la revolución. Pero algunos empresarios españoles de este grupo lograron fundar industrias durante los años posrevolucionarios. La Cervecería Modelo fue establecida en 1922 por un grupo de industriales españoles y para 1930 se había convertido en una de las tres mayores cervecerías del país. La Cía. Manufacturera de Corcholata, más tarde Artículos Mundet para Embotelladores, establecida por el español Arturo Mundet Carbó en 1918, fue una de las principales compañías refresqueras de México (Salazar, 1971; en Hamilton, 1998: 55).



#### **4.1.2. *Etapa de crecimiento de 1950-1970: aglomeración y consolidación en el complejo industrial de Irrigación***

La consolidación de la industria en la Ciudad de México favoreció en gran medida la atracción de enormes contingentes de migrantes que enmarcaron un acelerado crecimiento poblacional en la década de 1950. Vivienda y servicios fueron demandas constantes ante tal presión demográfica en la ciudad. La inminente y vertiginosa expansión urbana sería factor preponderante para que familias acomodadas, el crecimiento de la Administración Pública, así como la naciente clase media, constituida por comerciantes y profesionales de formación reciente, pero bien constituida, se beneficiaran del vigente desarrollismo.

Dentro del complejo industrial de Irrigación, junto a la Cervecería Modelo –una de las primeras fábricas en llegar antes de la reglamentación de 1941–, se asentaron las industrias Vidriería México, Colgate-Palmolive y Levaduras Azteca, entre otras. Estas fábricas también aprovecharon las ventajas competitivas que las vías del ferrocarril ofrecían al favorecer la movilidad física de insumos y productos elaborados.

A lo largo de esta infraestructura ferroviaria se estructuraba este complejo industrial que le daba carácter de conurbación lineal (Flores, 1959: 263). Asimismo, era importante estar cerca de la mano de obra y del centro de la ciudad (mapa 10).

Ante la fundación de nuevas colonias proletarias y la regularización de las existentes en los alrededores del complejo industrial de Irrigación, para 1950 la ciudad ya había crecido hasta conurbarse con el Estado de México. Esta zona manufacturera pertenecía a la Ciudad de México, antes Departamento Central,<sup>116</sup> que en esta década era la zona más poblada de la ciudad con 2,234,795 habitantes que representaban el 74% de un total de 3,050,442 que conformaban el DF (Inegi, 7mo. C.P., 1950).

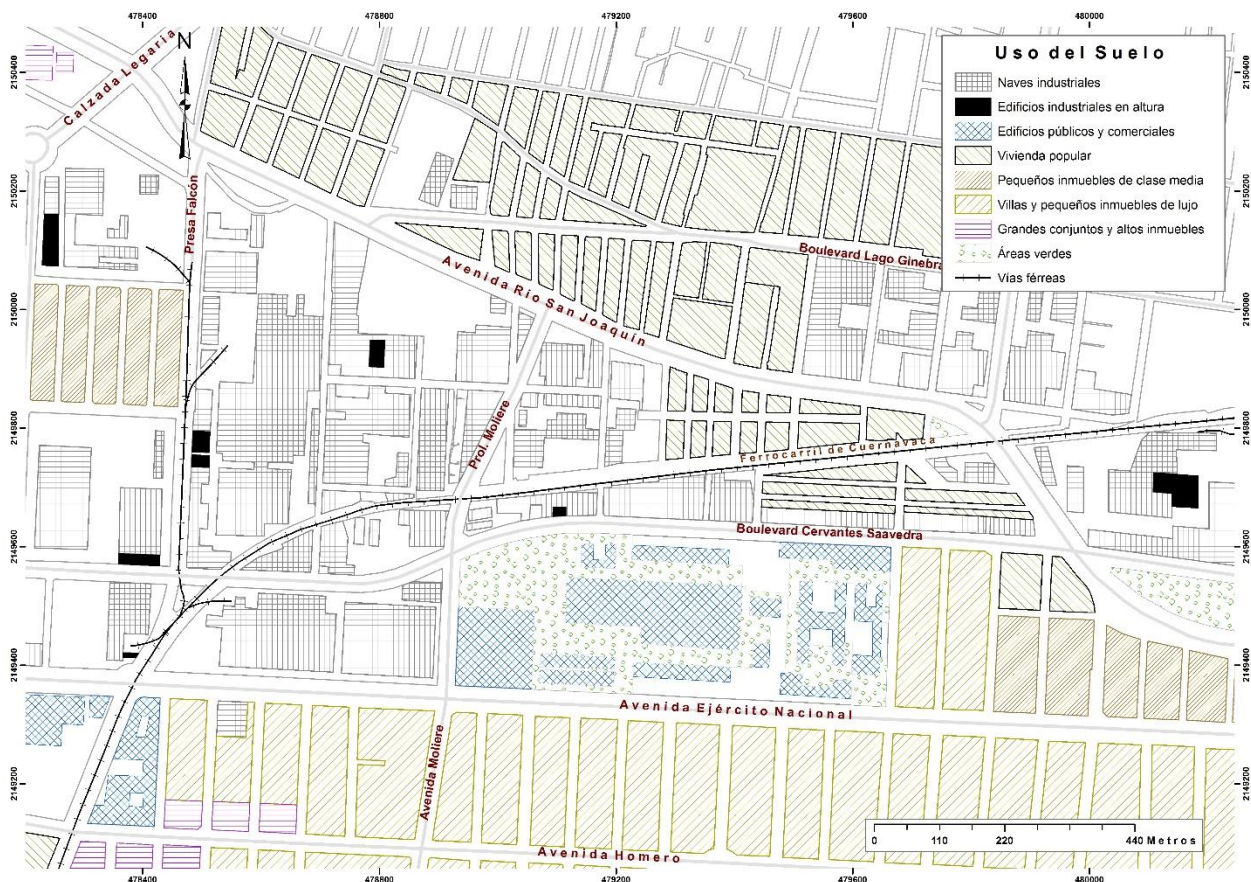
Para 1952, tratando de "ordenar" el crecimiento urbano en la ciudad, se tenía un Plano Regulador del DF que incluía un proyecto de estructura vial que buscaba implementar una importante red de infraestructura vehicular sobre la trama disponible. Estas disposiciones tuvieron que esperar hasta 1976 (Cervantes, 1990), cuando se derogó el

---

<sup>116</sup> Integrada por las municipalidades de México, Tacuba, Tacubaya y Mixcoac.

Plano Regulador y se estableció el Plan Director de Desarrollo Urbano del DF. La Ave. Río San Joaquín (que cruza la colonia Granada de oriente a poniente) fue parte del proyecto de estructura vial de ese momento. De hecho, desde los años 40 hasta los 60, los habitantes de este sector industrial sufrían contaminación a causa de los vertidos industriales y urbanos que generaban focos de infección, agravándose cuando los embates de temporada de lluvias. El río y sus canales tributarios cuesta abajo se desbordaban con los llamados aguaceros porque se ganaba espacio fluvial. Como respuesta, las condiciones naturales reclamaban estas acciones a través de inundaciones y hundimientos que generaban pérdidas materiales en los habitantes (figura 15). Por ende, el entubamiento del Río San Joaquín trajo como consecuencia su "saneamiento" al construirse sobre éste una nueva y amplia avenida como parte del sistema vial de la ciudad (*El Universal*, 21/06/2017).

**Mapa 10.** Uso de suelo en el complejo industrial de Irrigación, etapa de desarrollo industrial



Fuente: Elaboración propia con base en Vanneph, 1988

En 1964, el Gobierno del DF tomó medidas ante el crecimiento acelerado del área urbana. El regente en turno, Ernesto P. Uruchurtu, decidió prohibir nuevos fraccionamientos, asentamientos irregulares y la instalación de nuevas industrias dentro del DF.<sup>117</sup> Se implementaron políticas de restricción habitacional e industrial que, junto a la reducción de un crecimiento natural y la disminución de la migración en la Ciudad Central,<sup>118</sup> mostraba tasas poblacionales que tendían a la baja (tabla 18). El núcleo central de la ciudad, que otrora había sido la más densamente poblada, no pierde su carácter de aglutinadora de actividades comerciales, de servicios o de sitios de trabajo en el DCN que mantiene interrelación socioeconómica directa, contante y de cierta magnitud con los lugares de residencia de trabajadores asentados gradualmente en la periferia conurbada (Unikel, 1971).<sup>119</sup>

Como la administración de la ciudad contaba con insuficientes instrumentos para manejar el ordenamiento territorial, en diciembre de 1970 entra en vigor la nueva Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal que concedió a la Ciudad de México la categoría de Delegación, la que junto con las doce restantes, formaba el Distrito Federal. La Ciudad de México conforma una nueva geografía administrativa que dio lugar a cuatro delegaciones: Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Benito Juárez. Con esta modificación, el área industrial de Irrigación y las colonias Granada, Irrigación, Anáhuac y Pensil quedan circunscritas dentro del perímetro de la delegación Miguel Hidalgo.<sup>120</sup>

---

<sup>117</sup> Otro factor que conduce a la disminución paulatina de la actividad económica del centro a la periferia ocurre por variaciones del valor de suelo y de la accesibilidad que presentan las diferentes áreas. Aunque esto es característico del modelo monocéntrico, también es posible observarlo en el patrón policéntrico de una ciudad (Clark, 2000: 145, en Cruz y Garza, 2014: 33).

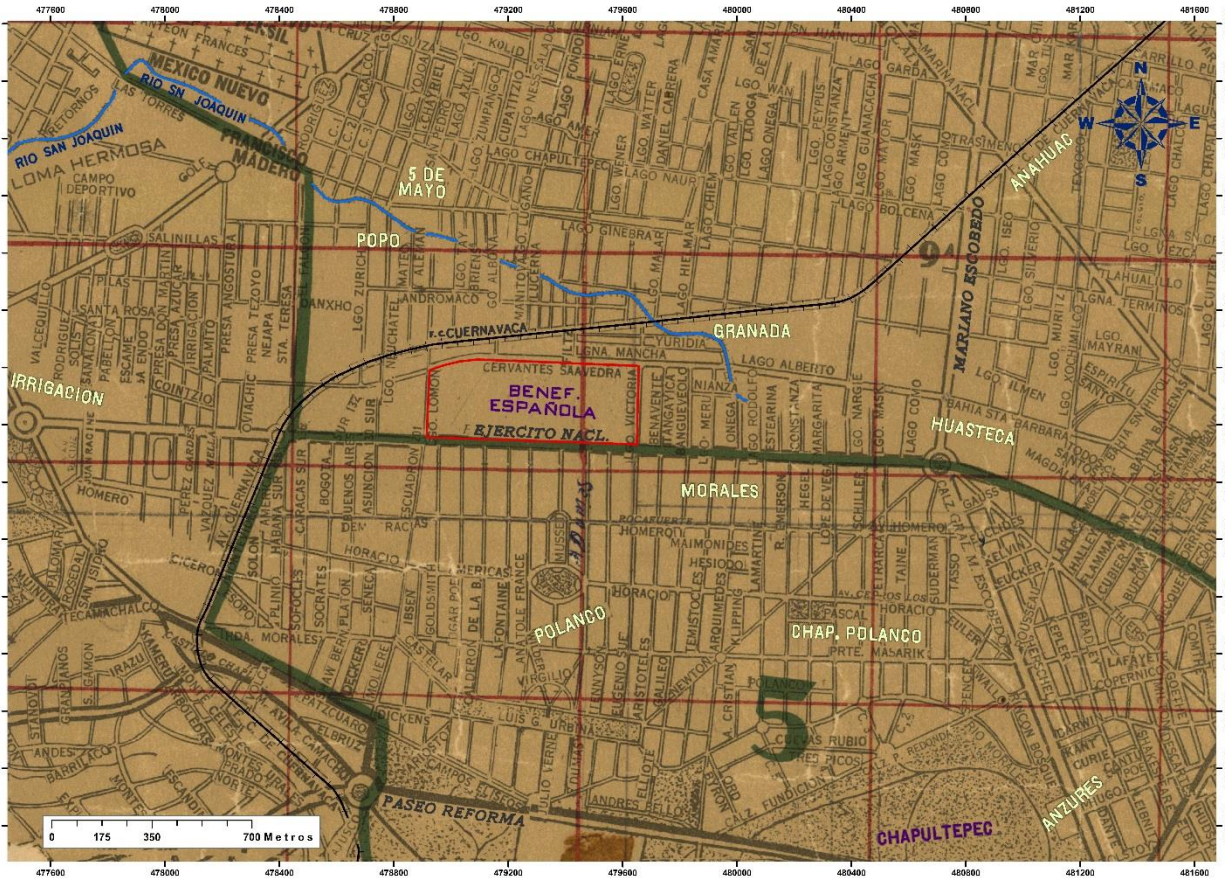
<sup>118</sup> Se considera Ciudad Central o primer casco urbano al territorio conformado por las demarcaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.

<sup>119</sup> Los países en desarrollo con estructura urbana monocéntrica, sobre todo en la fase industrial, se interconectaban por medio de terminales de ferrocarril en áreas centrales. Por ende, los vínculos entre el centro de la ciudad y su periferia [contigua o alejada] estaban dominados por trenes con un patrón radial a partir del distrito central de negocios, lo cual poco a poco se fue alterando en la medida que el uso del automóvil abría nuevas áreas residenciales en la periferia urbana (Aguilar y Alvarado, 2004: 267).

<sup>120</sup> La delegación Miguel Hidalgo queda conformada al norte 19°29', al sur 19°23' de latitud norte; al este 99°10', al oeste 99°16' de longitud oeste. Ocupa una superficie de 46.99 km<sup>2</sup>, lo que representa el 3.1% de la superficie total del DF (1,499 km<sup>2</sup>; Inegi, 2005. Marco Geoestadístico).



**Figura 15.** Conglomerado de colonias alrededor del complejo industrial de Irrigación en 1962



Fuente: Cortesía de la Mapoteca Orozco y Berra

**Tabla 18.** Tasas de crecimiento poblacional intercensal en el DF y la Ciudad Central

Censo de Población	Distrito Federal (DF)	Ciudad Central (CC)	Tasa de Crecimiento DF (%)	Tasa de Crecimiento CC (%)	Aglomeración en la CC (%)
1930	1,229,576	1,029,068	3.1	5.1	83.69
1940	1,757,530	1,448,422	3.6	3.4	82.41
1950	3,050,442	2,234,795	5.5	4.3	73.26
1960	4,870,876	2,832,133	4.7	2.4	58.14
1970	6,874,165	2,902,969	3.4	0.2	42.23

Fuente: Elaboración propia con datos de los censos de población de Inegi

Al crecer la Ciudad de México, su zona céntrica (hoy centro histórico) fue adquiriendo un nuevo papel dentro de la dinámica urbana y económica. Empezó a albergar gran cantidad de actividades terciarias, lo que provocó que la infraestructura y los servicios localizados dentro de ella fueran subutilizados por los habitantes. A partir de este despoblamiento del área central, algunas colonias limítrofes con el área industrial de

Irrigación también se vieron afectadas. La colonia Polanco fue una de ellas. Sin embargo, hubo una mayor atracción para la instalación de comercio y servicios de prestigiadas firmas nacionales e internacionales (PPDU, 2010: 9).

Esta situación no pasó desapercibida. Algunas organizaciones vecinales como la de la colonia Polanco convocaron a reuniones mensuales para discutir la rápida alteración de los usos habitacionales, el incremento de pequeños comercios, boutiques, oficinas de servicios, restaurantes y la elevación de la densidad de vivienda plurifamiliar que generaban problemas de tráfico vehicular en vialidades primarias y secundarias, especialmente después de la edificación del Hotel Presidente en 1972 (Olivera, 2013: 102). En el año de 1970, la recién creada delegación Miguel Hidalgo totalizó 605,560 habitantes, cifra que representó el 8.8% en relación al total contabilizado para el DF y su densidad de población era de 154 hab/ha (PGDUDF, 1996).

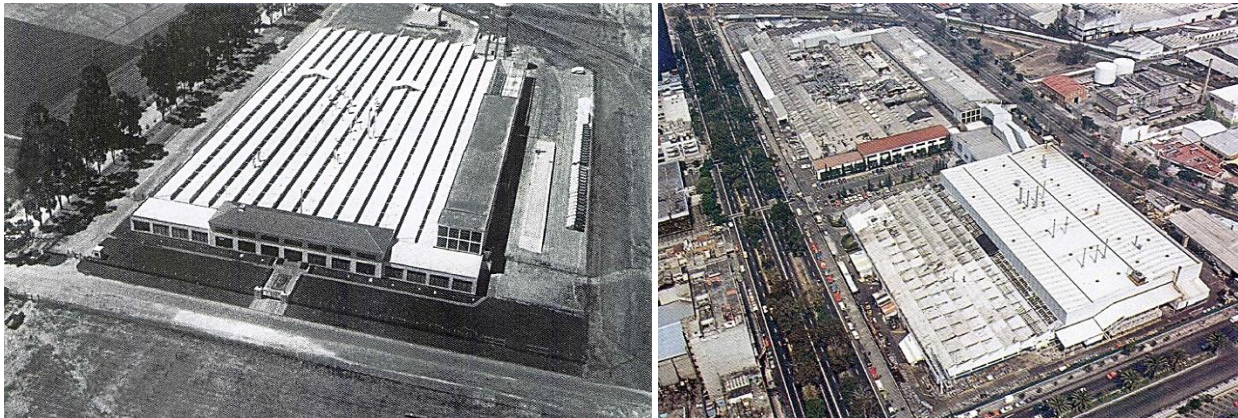
Posteriormente, se da paso a una reestructuración económica en la década de 1980 que implicó el cambio de un patrón de acumulación basado en el mercado interno a un modelo orientado a la economía abierta, que generó la desarticulación de la base económica de áreas industriales como la de Irrigación, su desconcentración hacia nuevos polos de desarrollo, el descenso en la participación del empleo industrial y una potencial reestructuración espacial hacia el sector servicios.

La salida de estas plantas industriales de la Ciudad de México, como las automotrices General Motors y Chrysler, ocurrió por la conjunción de procesos internos y externos, entre ellos el declive del mercado, la desintegración horizontal, la búsqueda de mercados externos y con ello el abaratamiento de los procesos productivos, de la mano de obra y reducción de prestaciones sociales y condiciones laborales (figura 16a y 16b). La planta General Motors que se inauguró en 1936 sobre un predio de 44 mil m<sup>2</sup>, se ubicaba entre la Av. Ejército Nacional y Cervantes Saavedra; fue durante años la planta automotriz más grande del país. Para los años sesenta ocupaba un área total de 160 mil m<sup>2</sup>. Producía más de 100 vehículos diariamente y también diversos productos como camiones, acumuladores, bujías, muelles y refrigeradores (Bustamante, 2004: 130).



Posteriormente a 1968, se intensificaron los conflictos internos en la mencionada empresa a causa de las demandas por disminución de la producción. Años más tarde, específicamente en 1980, tras una extenuante huelga de los trabajadores de la General Motors del Distrito Federal contra sus condiciones laborales, la descentralización, la reconversión industrial y la reubicación geográfica de las plantas automotrices, la planta del Distrito Federal cerró (Olivera, 2013: 104).

**Figura 16a y 16b.** Industria automotriz en la Granada, 1936, 1978



**Fuente:** <http://polancoayerhoy.blogspot.com/2012/08/planta-de-general-motors-antara.html>

Por su parte, la fábrica Automex, en la que se ensamblaron los automóviles Chrysler, fue fundada en 1938.<sup>121</sup> La planta inaugurada en aquel entonces fue edificada en un predio de 8,169 m<sup>2</sup> localizada en la calle de Lago Alberto, y tenía una capacidad para 120 unidades mensuales. Para 1960 ocupaba ya una superficie construida de 64,183 m<sup>2</sup> y producía 1,200 unidades al mes, teniendo capacidad para armar hasta 1,870 (Bustamante, 2004: 131).

#### **4.2. Intervenciones urbanísticas neoliberales y reconversión urbana en la zona industrial de Irrigación**

Una vez que se hubo establecido la Ley General de Asentamientos Humanos en México en 1976, que fungió como instrumento base para la legislación urbana del país, se dio paso a la legislación del ordenamiento territorial de la Ciudad de México. Se

---

<sup>121</sup> Fue fundada por un grupo de hombres de negocios, encabezados por Gastón Sagarraga Vidaurreta, con la intención de armar los productos de dicha marca provenientes de Estados Unidos.



elaboró la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada en el Diario Oficial de la Federación (DOF) en enero de 1976.

De la mencionada ley, en junio de 1978 se desprendió el Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal que fue artífice competente para que se establecieran zonificaciones de uso de suelo, expedición de licencias de construcción, control de la densidad de las construcciones y alturas de los edificios –se promovió la especulación de la tierra al intensificar el uso de suelo hasta diez veces la superficie del predio–, y otros que versaban en cuestiones de compatibilidad de usos, protección ecológica, espacios públicos y población.

Estos instrumentos de gestión territorial<sup>122</sup> se vieron acompañados de una fuerte crisis económica y social, inflación que aumentaba gradualmente, inversión y producción en decadencia, devaluación del peso, y deuda pública de enormes proporciones. De igual forma, la reducción de áreas del sector industrial dentro de la Ciudad de México disminuye a causa del encarecimiento del suelo y a las restricciones impuestas por los diferentes programas delegacionales de desarrollo urbano del DF que asignaban cada vez menos superficie de suelo para uso industrial.

Convino que la actividad manufacturera fuera reubicada hacia nuevos polos de desarrollo tanto al interior de la zona metropolitana como algunos estados fronterizos del país, situación que resultó en un gradual abandono de zonas industriales como la de Irrigación. Asimismo, esta situación favoreció en gran medida la centralidad ampliada manifestada por la tendencia a una mayor atracción de comercio y servicios para atender las necesidades de abasto de mercancías y servicios de consumo inmediato para los habitantes de la metrópoli.

Paulatinamente surge un cambio en los usos del suelo orientado hacia la terciarización de actividades, al tiempo que la población continúa de cierta forma abandonando algunas áreas degradadas del centro de la ciudad. Tras el terremoto de septiembre de

---

<sup>122</sup> La *Planificación Territorial* significó un nuevo escalón en la cascada de planeamiento urbanístico, antepuesto al del propio Plan de Ordenación Urbana Municipal. Parecería que era imprescindible definir sobre territorios metropolitanos cómo se generarían expectativas de crecimiento urbano sobre el territorio antes de comenzar a discutir la disposición formal de los usos del suelo y las actividades en cada uno de los municipios de ese territorio. La segunda mitad de los años setenta supondrá la consolidación de ese nuevo tipo de plan (Herce, 2013: 301).

1985, su Centro Histórico y áreas aledañas, quedaron severamente dañadas al colapsarse un importante número de inmuebles en sus inmediaciones. Esta situación fomentó que otras áreas de la ciudad, principalmente al sur y al poniente –con suelos más firmes– comenzaran a manifestar una fuerte presión inmobiliaria tanto habitacional como para comercios y oficinas. En consecuencia, las cuatro delegaciones centrales registraron un punto de mayor abandono poblacional (Aguayo, 2016: 106).

Este acontecimiento, además de activar en la población el afán de encontrar terrenos más seguros, menos costosos en zonas menos contaminadas, más modernas y más verdes, favoreció la implementación de políticas urbanas orientadas a la renovación de la ciudad en zonas estratégicas para el crecimiento económico, la atracción de capitales nacionales y extranjeros y la promoción del turismo.<sup>123</sup>

Al entrar al poder el presidente Miguel de la Madrid (1982-1988), el turismo en el país es sometido a nuevas reglas del juego, por lo que la participación intensa que venía ejerciendo el Estado en este sector se ajusta a las normas del esquema neoliberal (Coll-Hurtado, 2016: 57). En la Ciudad de México, el crecimiento progresivo de actividades comerciales y de servicios en la exclusiva zona de Polanco fue detonante para que en 1982 diera inicio el proyecto de lo que sería el hotel más alto y con mayor número de habitaciones en América Latina, y uno de los más altos del mundo. La construcción del hotel Nikko comenzó en 1985, pero se retrasó por el terremoto de 1985, retomándose el proyecto en 1986. La estructura de 143 m y 44 niveles finalizó en 1987, siendo la empresa ICA la encargada de su edificación.<sup>124</sup>

A pesar del aumento de negocios terciarios en la Ciudad de México ante la recesión de 1988, que venía arrastrándose desde 1981, no representaron mayor dinamismo en comparación con el incremento a nivel nacional. Fue el mismo caso con la participación

---

<sup>123</sup> "Muchos países vieron en el turismo la panacea para sus problemas sociales y económicos. Abrieron sus espacios a la actividad, adecuaron lugares, construyeron infraestructuras viales y urbanas, modificaron los paisajes y las ocupaciones tradicionales. Para todo ello se requerían grandes inversiones, capitales con los que no se contaba y, en poco tiempo, el turismo devino una industria internacional controlada por las grandes empresas multinacionales cuyas decisiones no siempre coinciden con los objetivos prioritarios de los estados concernidos y vulneran soberanías y autonomías" (Castillo, 2007, en Coll-Hurtado, 2016: 13).

<sup>124</sup> [https://www.ica.com.mx/documents/10808/12199/DINAMICA\\_OK.pdf/6ce7e282-ed7-4d99-9613-fb0c592d56ba](https://www.ica.com.mx/documents/10808/12199/DINAMICA_OK.pdf/6ce7e282-ed7-4d99-9613-fb0c592d56ba) (página 39).

de los trabajadores, por lo que ante la crisis sólo hubo un aumento de pequeños establecimientos de tipo familiar con bajos niveles de PIB o valor agregado (Garza, 2004: 17).

En este marco de referencia, los antiguos inmuebles para fábricas y bodegas del área industrial de Irrigación –otrora eje articulador de una zona industrial, rodeada de contrastantes usos habitacionales y clases sociales– se convierten en inmuebles y terrenos disponibles de gran extensión para la especulación inmobiliaria que el gobierno de la ciudad reservaba como áreas con potencial de aprovechamiento y reciclamiento para el mercado del suelo urbano. Esta especulación permitió una nueva fase de recuperación de rentas del suelo, la generación de nuevas y la valorización de capitales en la construcción de los futuros inmuebles en esta área al norte de Polanco para dar continuidad a la reproducción del capital.

#### **4.2.1. *Programas generales y parciales (zedec) de desarrollo urbano: instrumentos normativos de estrategia territorial en áreas de actuación***

En 1987, el Departamento del Distrito Federal (DDF) aprueba el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF) 1987-1988, modificando el de 1980, como instrumento normativo que gestiona el crecimiento urbano a través de la planeación urbana expresada por políticas básicas de mediano y largo plazo. En términos de planeación, el esquema rector de usos de suelo para el territorio del Distrito Federal y distintas zonas radicó en continuar las restricciones en densidades, desconcentración de industrias contaminantes y en prohibir nuevos fraccionamientos. No obstante, era menester reconstruir la Zona Central de la ciudad mediante una nueva zonificación, limitando densidades y alturas de los edificios. De igual forma, se hizo indispensable su reordenación física, económica y de servicios. La reestructuración estaría articulada en 8 sectores que contendrían a los Centros,

Subcentros y Corredores Urbanos y Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC),<sup>125</sup> además del Centro Histórico.

En esta etapa, según este programa general, la estructura urbana del territorio del DF comprendía una Zonificación Primaria con dos zonas bien delimitadas: una Superficie Urbana (43.7%) y una Superficie de Conservación (56.3%). De esta delimitación se desprenden usos de suelo (tabla 19) en desequilibrio como los establecidos para comercio y servicios en el área urbana que se encuentran concentrados en algunas zonas como la de Polanco, pero sobre todo en la parte central de la ciudad, desplazando al uso habitacional. De tal suerte, el área de Polanco debe ajustarse a una zonificación y reglamentación de desarrollo controlado por contar con un área de continuidad visual con base en vialidades que albergan alto valor arquitectónico y máximas densidades e intensidades de uso de suelo comercial y de servicios, por la fuerte presión por parte del mercado inmobiliario.

En 1990 se considera pertinente resolver los problemas urbanos en el DF, por lo que se hace fehaciente su ordenamiento y un desarrollo urbano selectivo en ciertas áreas prioritarias. Según el gobierno local en turno, la colonia Polanco, vecina al sur del área de Irrigación, contaba con todos los servicios urbanos; no obstante, requería la implementación de normas para regenerarse, renovarse y en el mejor de los casos nuevas vocaciones para su desarrollo urbano, social y económico. En 1992 el gobierno del DF aprueba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo (PPDUDMH) y la normatividad para el Programa de Mejoramiento y Rescate de la Zona Especial de Desarrollo Controlado Polanco (ZEDEC). Ambos instrumentos normativos establecen procesos de ordenamiento territorial previa consulta con la comunidad vecinal para determinar la mejor combinación de usos y aprovechamiento del suelo en sus áreas y predios.<sup>126</sup>

---

<sup>125</sup> Esquema de planeación por predio o grupo de predios, en el que se consideraba la topografía, la orografía, vocación de la zona, usos predominantes, así como servicios existentes (González, 2015, en Hernández y Pérez, 2015: 7).

<sup>126</sup> [http://www.dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=4644888&fecha=15/01/1992](http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4644888&fecha=15/01/1992)

En particular, con las atribuciones delegadas a los vecinos de la colonia Polanco, estos se dieron a la tarea de revisar los usos de suelo, propuestos y existentes, en cada manzana y predio delimitado en el programa ZEDEC. Se estableció el predominio de la vivienda residencial plurifamiliar, plurifamiliar con planta baja comercial y plurifamiliar con comercio y/o servicios, con alturas máximas en las calles Mariano Escobedo (24 niveles) y en la zona de gran turismo entre Andrés Bello y Campos Elíseos (42 niveles; Olivera, 2013: 102).

**Tabla 19.** Usos de suelo por Delegación según PGDUDF 1987-1988

<b>Porcentajes de Uso de Suelo por Delegación PGDUDF 1987-1988</b>						
<b>Delegación</b>	Habitacional	Equipamiento	Espacios Abiertos	Industria	Mixto	Conservación Ecológica
Álvaro Obregón	47.3	3.8	9.9	0.9	3.5	34.6
Azcapotzalco	48.7	14.5	2.9	24.7	9.2	-
Benito Juárez	71.0	12.6	4.0	1.8	10.6	-
Coyoacán	59.0	3.0	32.0	3.0	3.0	-
Cuajimalpa	6.4	1.9	3.1	-	8.7	80.0
Cuauhtémoc	21.7	11.7	2.8	3.8	60.0	-
Gustavo A. Madero	52.5	7.5	25.9	4.7	9.4	-
Iztacalco	60.0	18.0	3.0	11.0	8.0	-
Iztapalapa	54.0	13.0	6.4	4.2	15.0	7.4
Magdalena Contreras	34.3	1.3	1.9	-	4.2	58.4
<b>Miguel Hidalgo</b>	<b>49.9</b>	<b>13.3</b>	<b>21.3</b>	<b>8.0</b>	<b>7.6</b>	-
Milpa Alta	3.0	0.4	0.1	-	1.0	95.5
Tláhuac	14.8	0.7	-	1.0	3.5	80.1
Tlalpan	12.3	1.4	1.0	-	1.8	83.5
Venustiano Carranza	43.0	29.5	5.5	2.0	20.0	-
Xochimilco	15.7	0.2	0.8	0.9	2.5	80.0
Distrito Federal*	25.7	4.5	5.3	2.0	6.2	56.3
<b>Distribución** de usos de suelo por km<sup>2</sup></b>						
Miguel Hidalgo	23.4	6.3	10.0	3.7	3.6	0.0
<b>Porcentaje** total delegación Miguel Hidalgo vs Distrito Federal</b>						
<b>Miguel Hidalgo</b>	<b>1.6</b>	<b>0.4</b>	<b>0.7</b>	<b>0.3</b>	<b>0.2</b>	<b>0.0</b>
Distrito Federal	100	100	100	100	100	100

\* Su cálculo considero superficies delegacionales en km<sup>2</sup>. \*\* Calculados a partir de superficies totales en km<sup>2</sup> (Miguel Hidalgo, 47; DF, 1,486, según PAOT).

Para 1997, el *Diario Oficial* señaló que Polanco contaba con todos los servicios y que ante el crecimiento y deterioro urbano la ZEDEC requería planeación, regeneración, renovación y mejoramiento. Se iniciaron acciones concertadas entre los diferentes grupos existentes en Polanco concernientes a promover mejoras en las condiciones de

vida de sus habitantes, distribuir equitativamente los beneficios y cargas del proceso de desarrollo urbano y garantizar una adecuada mezcla de usos del suelo. Aunque no se autorizó el incremento de vivienda de interés social, ni la intensidad de construcción, sí se permitió la densificación de la colonia a favor de vivienda residencial para altos estratos (Ibíd. Pág. 103),<sup>127</sup> situación que impulsaría el crecimiento vertical sobre todo.

Asimismo, aquellas áreas industriales subutilizadas aledañas a la colonia Polanco, con potencial de reciclamiento y potencial de desarrollo, fungían como áreas idóneas para la economía de la ciudad al generar beneficio social sin necesidad de grandes inversiones colaterales, salvo las dirigidas a modernización de infraestructura, servicios y equipamiento a pequeña escala que consoliden la vida de barrio y colonia. Por tanto, la excelente ubicación de los inmuebles industriales abandonados o subutilizados en Irrigación establecía la idea de contribuir al mejoramiento de la calidad de los servicios para la zona y para la ciudad, buscando impulsar el ordenamiento urbano mediante la reutilización de predios industriales vacíos, por lo que la reactivación de sus áreas y la modernización de sus instalaciones era imprescindible (PDDUMH, 1997).

Para reactivar esta zona subutilizada, el programa delegacional hizo énfasis en las áreas de actuación,<sup>128</sup> dividiéndolas en Áreas con Potencial de Reciclamiento (APR)<sup>129</sup> y Áreas con Potencial de Desarrollo (APD).<sup>130</sup> Las primeras hacen referencia a la

---

<sup>127</sup> Ante su peculiar exclusividad, la cual se ha dado a partir de la concentración de giros comerciales y de servicios, como algunos de los hoteles, restaurantes, boutiques y tiendas más exclusivas de la ciudad, convirtiéndose en un ícono de la Ciudad de México, esta zona es un interesante ejemplo de la continuidad en el incremento de la plusvalía, al igual que otras colonias adyacentes que han fomentado procesos de *gentrificación*, como lo es la colonia Hipódromo Condesa (<http://realestrategy.com/?p=11619>).

<sup>128</sup> La Ley de Desarrollo Urbano del DF estipula en su PGDU, que la delegación Miguel Hidalgo forma parte de la Ciudad Central. A fin de alcanzar las políticas de mejoramiento, conservación y crecimiento, se señalan *áreas de actuación* en donde se aplicarán instrumentos específicos propuestos por el Programa General y en detalle en el Programa Delegacional (PDDUMH, 1997).

<sup>129</sup> APD: Se ubica al norte de Ejército Nacional y Av. Río San Joaquín, abarca las colonias Granada, Ampliación Granada, Verónica Anzures y la zona industrial de la colonia Irrigación con 210.29 ha. Colinda al oriente con circuito interior, al norte limita con Av. Marina Nacional, Laguna de Mayrán, Mariano Escobedo, FF.CC. de Cuernavaca, hasta Av. Río San Joaquín.

<sup>130</sup> APR: Suman aproximadamente 940.67 ha. La primera zona se ubica al sur de la Av. México-Tacuba, hasta la Av. Río San Joaquín, colinda con el APD; al oriente colinda con el Circuito Interior y abarca las colonias Anáhuac, Tlaxpana, Popotla, Ahuehuetes Anáhuac, Tacuba, Legaria, San Juanico, Pensil Sur, Pensil Norte, Popo y Ampliación Popo, Lago Norte. La segunda zona se ubica al sur de la delegación

infraestructura vial y de transporte, y a idóneos servicios urbanos, ubicados en zonas de gran accesibilidad, con una ocupación de vivienda unifamiliar de uno a dos niveles, con graduales categorías de deterioro, las cuales podrían atraer población adicional. Entre las áreas con potencial resaltan tanto el espacio que ocupó las instalaciones de la Empresa General Motor's con aproximadamente 37 ha., y las áreas noreste de la colonia Irrigación y de Dos Lagos, con una superficie aproximada de 42 ha., entre Dos Lagos y Lago Sur. La zonificación propuesta del programa para toda esta zona fue de zonificación habitacional mixto<sup>131</sup> (HM 5 niveles/30% área libre; HM 5/40). Las segundas corresponden a zonas que tienen grandes terrenos sin construir, incorporados dentro del tejido urbano y que cuentan con accesibilidad y servicios, en los que pueden materializarse proyectos de impacto urbano definidos en el programa de fomento económico. La zonificación propuesta del programa para las colonias otrora industriales de Irrigación fue habitacional con comercio en planta baja (HC 5/30) y habitacional (H 5/30; H 3/30). Es de destacar que en las áreas de actuación con potencial de reciclamiento no se señala la zonificación para uso habitacional con oficinas (HO).

Resulta entonces que detrás de todos estos mecanismos administrativos existía la intención de crear ambientes de negocio para empresas privadas al liberar la normatividad de la ciudad a favor de las fuerzas del mercado, esto es, transformar las medidas administrativas y fiscales en un estímulo para la inversión privada, como resultado de la apertura comercial con el exterior mediante el TLCAN de 1994.<sup>132</sup> El crecimiento económico y las expectativas internacionales de imagen y negocios estimularon la demanda inmobiliaria y el desarrollo urbano, por lo que se promovió a la Ciudad de México bajo cuatro medidas asociadas entre sí: el mercadeo de la ciudad (*marketing the city*), la regeneración urbana (*urban regeneration*), los desarrollos

---

entre Av. Revolución, Viaducto Miguel Alemán, Nuevo León y Av. Benjamín Franklin, abarcando las colonias Escandón y Tacubaya.

<sup>131</sup> Mixto: Las zonas en las que la habitación se mezcla con actividades relativas al comercio y los servicios, así como con instalaciones de equipamiento urbano.

<sup>132</sup> Además significó la adopción de normas y estándares internacionales en la edificación del entorno construido, que dieron pie al comienzo del sector inmobiliario en México, por lo que surgieron despachos arquitectónicos especializados en edificios inteligentes, centros comerciales, fraccionamientos cerrados y grandes proyectos urbanos generadores de nuevas centralidades (Arellano, 2013, en Aguayo, 2016).

inmobiliarios emblemáticos (*flagship developments*) y los proyectos catalizadores (*urban catalysts*; Mercado, 2002, en Vite, 2005: 798).

De tal forma, con la alta demanda de comercio y servicios por el pujante crecimiento de actividades terciarias en la Ciudad de México, es posible resaltar que diversos grupos comerciales y de servicios superaron la concentración promedio de 55.2% del nodo central en 1993 con respecto a la ZMCM, destacando sobre todo las denominaciones 721, 821, 824, 825, 832 y 843 (tabla 20; Garza, 2012). Caso contrario, las denominaciones que no superaron el promedio total mostraron dispersión, por lo que estas actividades se ubicaron fuera del nodo central (811, 813, 731).

**Tabla 20.** Actividades terciarias en la ciudad central, 1960-2008

PIB del sector servicios por grupos de actividad del Nodo Central** respecto a la ZMCM, en porcentajes, 1960-2008							
Grupo	Denominación	1960	1980	1988	1993	2003	2008
I.	<i>Comercio y servicios al productor</i>	<b>94.0</b>	<b>60.2</b>	<b>56.0</b>	<b>59.1</b>	<b>56.8</b>	<b>57.2</b>
	1. Servicios profesionales	96.3	71.5	76.8	73.2	68.6	63.4
	721 Servicios profesionales a empresas	96.3	71.5	76.8	73.2	68.6	63.4
	2. Comercio de bienes de capital e intermedios	92.7	51.1	44.5	43.9	33.9	38.1
	731 Comercio al mayoreo	87.9	64.6	31.5	28.1	18.8	15.3
	732 Comercio de equipo e insumos industriales	95.6	43.5	48.4	50.0	39.7	45.7
II.	<i>Comercio y servicios al consumidor</i>	<b>85.8</b>	<b>58.8</b>	<b>48.6</b>	<b>49.9</b>	<b>33.8</b>	<b>34.7</b>
	3. Comercio de bienes de consumo inmediato	78.6	35.0	29.9	27.1	17.4	18.6
	811 Comercio de alimentos, bebidas y tabaco	78.8	40.1	28.3	22.2	16.7	15.1
	812 Supermercados	-	29.8	33.9	34.3	16.5	23.7
	813 Gasolineras y combustibles	77.6	12.1	22.3	25.6	21.9	19.2
	4. Servicios de consumo inmediato	87.7	69.8	63.5	69.2	40.7	46.4
	821 Preparación de alimentos y bebidas	89.2	65.0	55.9	56.0	41.1	45.0
	822 Aseo y limpieza	83.9	46.2	42.2	42.1	34.9	36.6
	823 Recreación y esparcimiento	80.7	93.7	51.1	38.6	32.2	56.0
	824 Difusión e información	91.7	58.7	70.4	87.3	35.9	37.8
	825 Hoteles, moteles y posadas	96.5	93.1	95.4	89.3	81.6	74.8
	5. Comercio de bienes de consumo duradero	92.6	62.7	54.4	50.6	40.9	38.1
	831 Bienes del hogar y personales	92.7	69.0	59.1	53.0	45.2	42.7
	832 Tiendas de departamentos	-	64.3	62.9	56.1	27.0	28.9
	832 Automotrices y autopartes	92.3	43.5	36.9	36.5	34.5	32.6
	6. Servicios de consumo duradero	77.4	58.6	43.3	41.6	29.8	29.4
	841 Reparaciones	80.9	49.4	34.0	38.9	26.8	26.8
	842 Educación y cultura privadas	75.1	55.7	38.5	34.1	25.7	25.5
	843 Salud y asistencia social privadas	79.4	75.7	67.9	62.4	45.3	39.3
<b>Total</b>		<b>89.8</b>	<b>59.5</b>	<b>52.3</b>	<b>55.2</b>	<b>47.8</b>	<b>50.1</b>

\*\* Integrada por las delegaciones Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza

Fuente: Garza, 2012



Colonias como Polanco y Anzures se vieron en la necesidad de aumentar su equipamiento y servicios instalados, causando el incremento de población flotante, el aumento de desplazamientos, acentuando tanto el carácter de paso obligatorio por su estructura vial primaria y secundaria, como su saturación, degradación y contaminación. Esta situación fue clave para orientar el desarrollo de nuevos proyectos ante la saturación de Polanco. La expansión hacia nuevos espacios subutilizados de áreas industriales dotadas de infraestructura y equipamiento fue un aliciente, una posibilidad para articular dentro del mismo contexto urbano un área con potencial para desarrollos inmobiliarios, que desde un punto de vista de economía urbana se representa como la disminución de gradientes de renta o plusvalía del suelo, pero geográficamente la apertura de "*nuevas iniciativas de oficinas en zonas más alejadas del centro aumentando la renta, porque acceden a un suelo de menor valor que en el centro pero con condiciones similares*" (Vázquez y Fuentes, 2015: 103).

#### **4.2.2. El Bando Dos y el boom inmobiliario al norte de Polanco**

En el año 2000, Andrés M. López Obrador asume como Jefe de Gobierno de la Ciudad de México. Esta administración se propuso detener la expansión del crecimiento urbano hacia el suelo de conservación por lo que emite el Bando Informativo Número Dos como modelo de planeación urbana. Se prohíbe la edificación en delegaciones periféricas con vocación ambiental, y se promueve el repoblamiento y redensificación de las áreas centrales –Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Venustiano Carranza y Benito Juárez– dotadas de infraestructura.

La emisión de este *Bando* provocó la reacción de diversos actores involucrados. Los empresarios centraron sus críticas en las restricciones a la inversión privada; los legisladores en el autoritarismo de la medida y en el desprecio por el marco jurídico vigente; los académicos en el pragmatismo del decreto; y el Movimiento Urbano Popular (MUP) tuvo distintas posiciones dependiendo de sus intereses específicos y su presencia en el territorio: quienes tenían suelo y proyectos periféricos estaban contra el *Bando*, y quienes tenían presencia en las delegaciones centrales se favorecieron con

esa medida.<sup>133</sup> De este modo, con el argumento de revertir el crecimiento desordenado a través de estrategias de desarrollo con la participación del sector privado y una participación más intensa de los habitantes, se logró que la base de esta promulgación quedara plasmada en el Plan General de Desarrollo del Distrito Federal.

La promulgación de estos lineamientos destrabaron la inversión inmobiliaria en las colonias industriales al norte de Polanco –Irrigación, Granada, Anzures, Pensil y Anáhuac, de la delegación Miguel Hidalgo–, siendo artífice de su boom inmobiliario por contar con una privilegiada ubicación y gran atractivo. Ágilmente se sustituyeron usos de suelo industrial por habitacional –sobre todo de alto ingreso– (Olivera, 2013: 103), *incrementando el costo del suelo a favor de la oferta privada, y proponiendo medidas para intensificar las construcciones en número y altura, favoreciendo un crecimiento vertical para frenar la expansión horizontal.*

Las políticas de redensificación, aunque trataron de revertir la pérdida de habitantes en la ciudad central, no lograron uno de sus objetivos principales, repoblar la ciudad bajo una cierta mezcla de grupos sociales, a través de una oferta de vivienda para los grupos más vulnerables (Flores y Bournazou, 2012: 269). Los habitantes de bajos ingresos siguieron desplazándose principalmente hacia los municipios conurbados del Estado de México, y los límites del DF, en su mayoría en zonas de tenencia irregular, zonas de riesgo y de alto valor ambiental.

En 2003, el Programa de Desarrollo Urbano del DF 2003 vuelve a definir áreas de actuación prioritarias con potencial de desarrollo y potencial de reciclamiento por el impulso de la terciarización de la economía en la ciudad. Se da seguimiento a la conversión de usos habitacionales e industriales originales por otros de tipo comercial, de almacenamiento o de servicios más rentables (PGDUDF, 2003: 31). De hecho, a principios del año 2004, resultado de los programa parciales, comenzó la acelerada demolición de la fábrica Chrysler para dar cabida a [Parques Polanco] un gran complejo de bloques mixto de vivienda de interés medio alto –las más de la veces disfrazados de interés social– y servicios comerciales en [diez] torres de hasta 30

---

<sup>133</sup> Tamayo, Sergio (coord.) (2007). *Los desafíos del Bando 2. Evaluación Multidimensional de las Políticas Habitacionales en el DF, 2000-2006*, Seduvi-Invi-Uacm-Cam, México, 393 pp., consultado el 5/01/18.

niveles, reforzando la idea de permitir una alta densidad en nuevas áreas en expansión, aprovechando la infraestructura vial como la Ave. Marina Nacional (Bustamante, 2004).<sup>134</sup>

En consecuencia, las áreas de la ciudad que sufren la presión para el cambio de uso de suelo no sólo son espacios con un contenido simbólico e histórico importante, sino que el aspecto cultural se articula con la necesidad de hacer prevalecer el valor de cambio (un espacio articulado por medio de los negocios privados), para sustituir el uso residencial por el del sector comercial y de los servicios, vinculados a los imperativos de la transnacionalización creciente de la economía mexicana (Vite, 2005: 798).

Por ende, hablar de Polanco no se limita territorialmente por la Colonia Polanco; dicho espacio ha experimentado un proceso de expansión al norte con lo que se ha denominado como el Nuevo Polanco que, aunque no posea las características del antiguo y tradicional barrio aristocrático, comparte la vecindad, con lo que se articulan ambos dentro del mismo contexto: centros comerciales exclusivos, zonas culturales e importantes desarrollos inmobiliarios en altura con alta plusvalía.

#### **4.3. Nuevo Polanco y sus megaproyectos inmobiliarios en altura**

Diversos proyectos inmobiliarios se inscriben en torno a procesos y condiciones generales de producción socializada capitalista u obras de infraestructura y servicios públicos urbanos que son indispensables para el funcionamiento de empresas-firmas, pero externos a ellas, para poder aspirar a ser internacionalmente competitivas. Por ende, el aparato productivo requiere de avanzados servicios generales, intensivos e infraestructura telemática de alta tecnología, equipamiento sofisticado, amplia oferta de capital humano profesionalmente calificado, así como un mercado de consumidores

---

<sup>134</sup> Bustamante (2004) comentó que estos extensos y abandonados predios fueron gradualmente adquiridos por empresas constructoras de vivienda “social” como Baita y SHF –algunos apoyados por créditos de Infonavit–, razón por la cual aprovecharon los bajos costos que implicó la compra de viejos almacenes. Dentro de la vorágine inmobiliaria, el valor del suelo en m<sup>2</sup> de tierra de aquellas delegaciones inscritas en el *Bando Dos* se cotizaba entre 10 mil y 15 mil pesos el m<sup>2</sup> (US 1,000 o 1,500).

con elevado poder adquisitivo que se localizan esencialmente en las grandes metrópolis, especialmente en su DCN (Garza, 2012: 11).<sup>135</sup>

En las grandes urbes se localizan las modernas firmas de informática, servicios profesionales complejos, así como finanzas y seguros, las cuales tienden a procurar una misma localización, tan cercana como sea posible que implica tanto un patrón de concentración de los servicios superiores a localizarse en las metrópolis, como en su interior una tendencia a establecerse en el centro de negocios principal, o en algún subcentro más exclusivo, dependiendo de la extensión del tejido metropolitano (Daniels, 1985: 184, en Garza, 2012: 11).

En este marco de referencia surge **Nuevo Polanco**, nombre dado por los desarrolladores inmobiliarios a partir del año 2006 a una antigua zona industrial reconvertida que se localiza en la delegación Miguel Hidalgo, al norte de la colonia Polanco. Este proyecto inmobiliario (véase mapa 11) se caracteriza por ser una nueva propuesta urbana cuyo territorio se encuentra conformado oficialmente por las colonias Granada y Ampliación Granada. Hasta el 2016, sus límites aproximados eran: al oeste Presa Falcón, al sur la avenida Ejército Nacional, al norte la avenida Río San Joaquín y al este la calzada Mariano Escobedo (Aguayo, 2016: 104). Actualmente comienza a extenderse hacia otras colonias como la Irrigación y la Anáhuac (figura 17a y 17b).

En Nuevo Polanco un modelo de ciudad compacta racional se estructura en este espacio al favorecer la densificación y extensión de usos de suelo más convenientes dictados por las fuerzas del mercado, las nuevas políticas urbanas y sus agentes inmobiliarios. Como colofón, esta entronización de instrumentos normativos en los que pivotan estos proyectos (infraestructuras, suelo a bajo precio y con alta plusvalía, edificaciones, densidades, alturas) es comprensible por los especialistas, no así para el ciudadano, por lo que estos instrumentos racionales en el consumo del territorio y en la organización de la ciudad no se cumplen. Así, la racionalidad no es más que la justificación de opciones tomadas antes, apoyadas en burdas extrapolaciones de tendencias y horizontes, y razonamientos pseudocientíficos (Herce, 2013: 257).

---

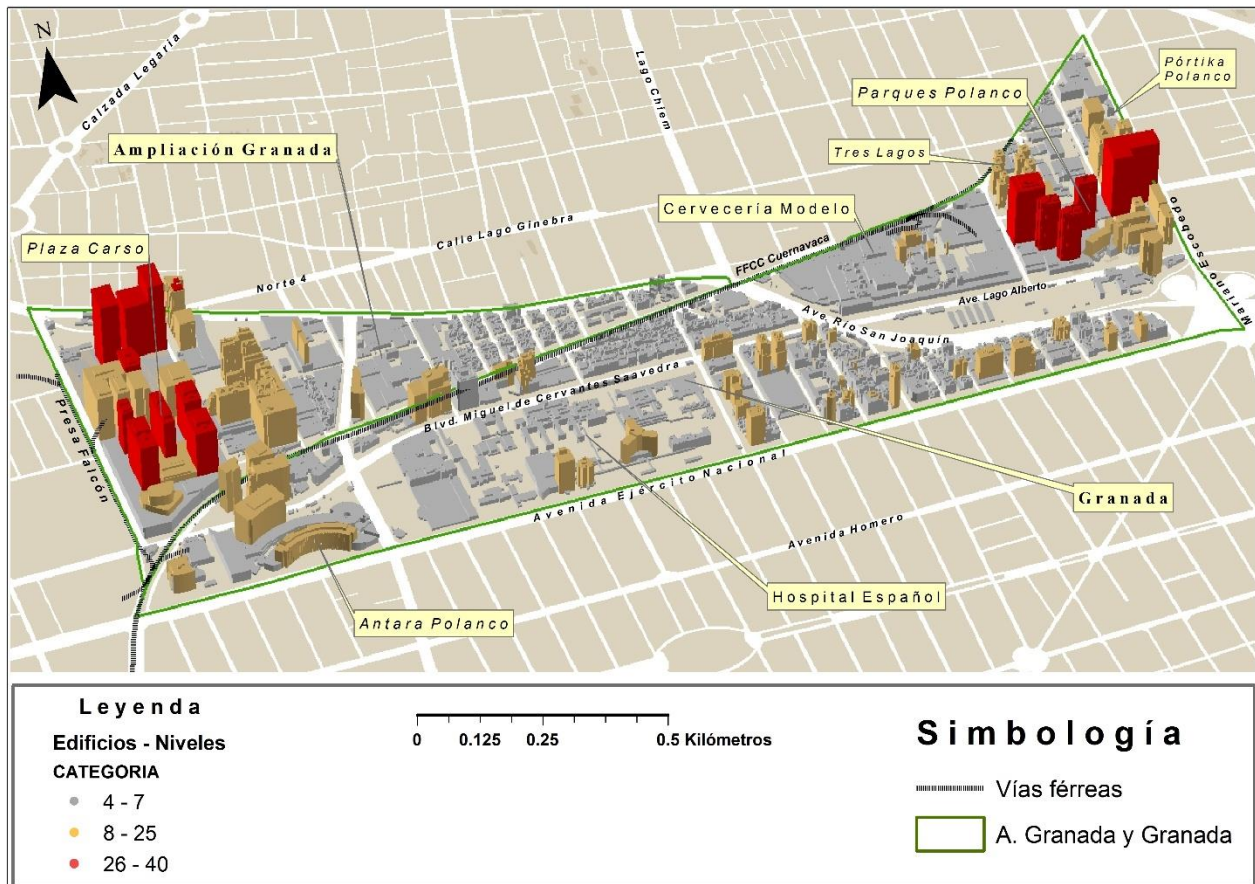
<sup>135</sup> "Si al proceso de revolución industrial se le ha denominado *industrialización* (industria > industrial > industrialización), con el mismo razonamiento lingüístico a la revolución de los servicios se le puede llamar *servicialización* (servicio > servicial > servicialización)" (Garza, 2004: 9).

**Figuras 17a y 17b.** La Colonia Granada en 1942 y el Nuevo Polanco desde 2006



Fuente: <https://www.pinterest.com.mx> y Google Earth Pro

**Mapa 11.** Nuevo Polanco, límites aproximados en 2006



Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de gabinete

Así, en los últimos años, el proyecto ha dado paso a la materialización de grandes conjuntos de departamentos, edificios de oficinas y Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables DUIS –áreas de uso mixto comercial, habitacional y de oficinas–. Entre

las funciones que alberga el corredor Polanco-Nuevo Polanco se encuentran el comercial, financiero, cultural y el ocio, destacando los giros residencial y de oficinas corporativas (tabla 21).

**Tabla 21.** Principales giros y funciones en edificios en Polanco-Nuevo Polanco, 2017

Giro	Número de Edificios	Niveles (Mínimo)	Niveles (Máximo)	Altura (Mínima m)	Altura (Máxima m)	Altura Media (m)	Giro (%)
Comercio	2	7	8	27	36	31.5	1.01
Hotel y Centro de Convenciones	6	22	42	87	136	114	3.03
Mixto (Oficinas - Comercio)	14	6	22	27	89	61.5	7.07
Oficinas	61	10	51	45	214	83.3	<b>30.81</b>
Residencial	115	12	36	41	162	81.3	<b>58.08</b>
<b>Total Muestra al 2017</b>	<b>198</b>						<b>100</b>

#### 4.3.1. Diagnóstico demográfico y socio-económico del polígono de actuación Nuevo Polanco

**Demográfico:** En 1970, la delegación Miguel Hidalgo contabilizaba 605,560 habitantes. Para 1980, 501,334 era el registro de habitantes en la demarcación, lo que representó un decremento del 1.87% en parte por la sustitución de usos habitacionales y la fuerte presión inmobiliaria para dinamizar el Paseo de la Reforma.<sup>136</sup> Para 1990 continúa el decremento de población ubicándose en 404,868 habitantes y para 1995 la tendencia sigue en picada (tasa de -2.13%) para justificar factores tales como sustitución de uso de suelo habitacional por comercio y oficinas que favorecieron la expulsión de grupos con bajo poder adquisitivo por la terciarización de las actividades y el aumento gradual de los valores del suelo y población flotante.

Las colonias Granada (3,090) y Ampliación Granada (2,165) tuvieron en su haber 5,255 habitantes en 1990 y una densidad (hab/ha) de 95 y 205 respectivamente, lo que representó el 1.3% del total de habitantes de la demarcación para ese periodo censal. Para el censo del 2000, ambas colonias disminuyeron su número de habitantes. Granada registró 2,334 y Ampliación Granada totalizó 1,882 (4,216 ambas). Asimismo, según el SIDESO, las 21 manzanas que conforman el polígono de la colonia Granada

<sup>136</sup> Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, 1997.



les correspondió un grado de marginación bajo y muy bajo. Para la colonia Ampliación Granada, las 22 manzanas que la integran les correspondió una grado de marginación medio y alto, marcándose entre estas colonias notables contrastes.<sup>137</sup>

Según datos delegacionales de 2005, las colonias Granada y Ampliación Granada en su conjunto contaban con 4,465 habitantes y para el año 2013 SEDUVI proyectaba un quantum de 29 mil habitantes (Aguayo, 2016). En 2010, la delegación Miguel Hidalgo totalizó 372,889 habitantes. Por su parte, ya como Nuevo Polanco (colonias Granada y Ampliación Granada) del total delegacional del 2010 le correspondió 9,912 habitantes, lo que representó el 2.7% de ese total. Al compararse el censo de 1990 y el del 2010 se puede notar que el polígono de Nuevo Polanco aumentó su quantum demográfico de 5,255 a 9,912 habitantes en veinte años. Esta llegada de nuevos habitantes da por hecho un fenómeno de ganancia de población dentro de este periodo.

Algunos de los factores que pueden explicar parte de estos procesos dinámicos de emigración (expulsión) e inmigración (atracción) de grupos sociales son los atributos que posee Nuevo Polanco. Destacan la accesibilidad al centro de la ciudad, su localización intraurbana y una creciente exclusividad –apoyados por una gama de estrategias de mercadotecnia– mismos que le otorgan a este lugar su atractivo. De esta manera, al analizar el comportamiento de los grupos etarios entre dos periodos censales se tienen importantes cambios sociodemográficos.

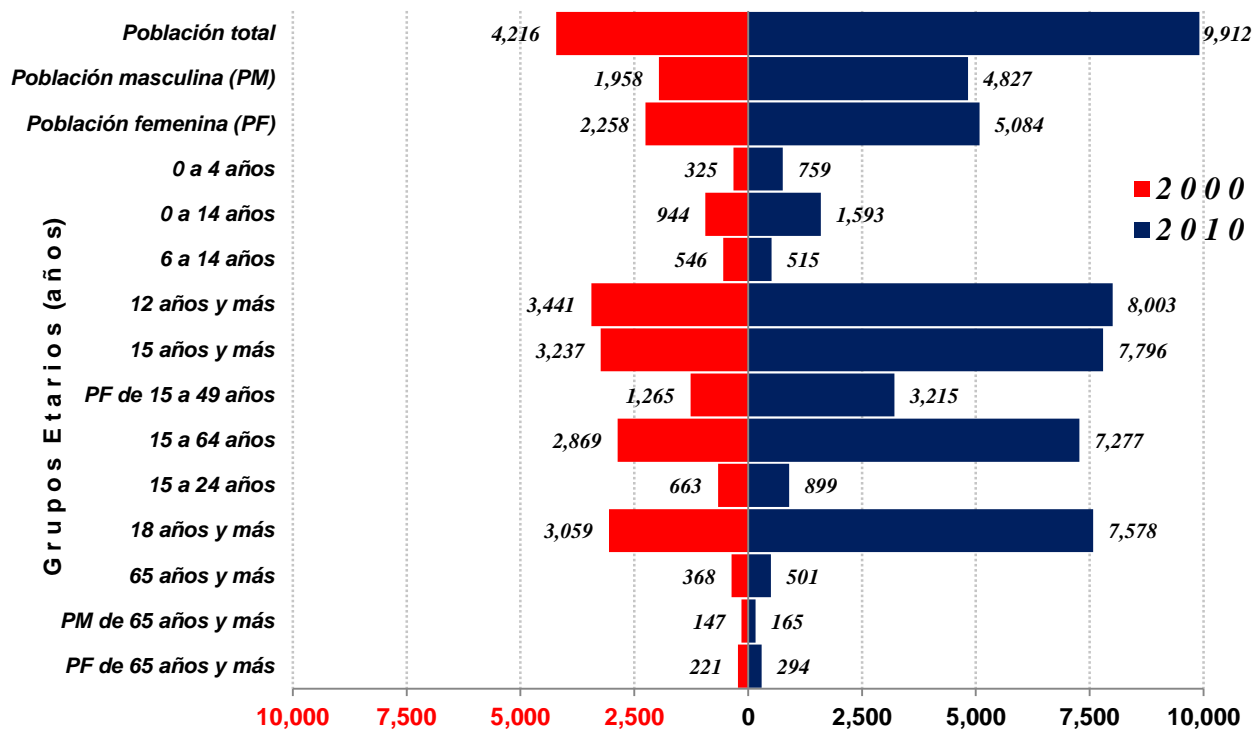
Por ejemplo, si se observa el comportamiento dinámico de la población total en 2000 y 2010 en Nuevo Polanco, se puede deducir que su quantum demográfico aumento más del 100%. Al remitirse por rangos de edades se vislumbra que en el año 2000 los grupos etarios de 12 años y más, y de 15 años y más representaron más del 80% respecto del total para ese periodo censal. En el censo del 2010, ambos grupos de edad aumentaron su quantum demográfico a más del 50%. Se enfatiza, pues, que el comportamiento demográfico en este periodo de diez años manifestó una importante ganancia de residentes dentro de ambas colonias (ver gráfica 2).

---

<sup>137</sup> Sistema de Información del Desarrollo Social. <http://www.sideso.cdmx.gob.mx/index.php?id=65>

En 2015 la demarcación Miguel Hidalgo registró 364,439 habitantes, dando continuidad a la pérdida de personas.<sup>138</sup> Sin embargo, Nuevo Polanco continúa ganando con la llegada de nuevos colonos y la extensión de su perímetro que se amplía a otras colonias limítrofes como la Anáhuac, la Irrigación, Popo, Ampliación Popo, Pensil, Dos Lagos y Verónica Anzures. Este incremento demográfico revela la asociación con el *boom inmobiliario* que se ha venido manifestando en esta zona. Una serie de proyectos en las calles Lago Neuchatel 7, 13 y 21, y Lago Mask 229, darán paso a un agrupamiento de torres de 23 niveles.<sup>139</sup> En consecuencia, se espera que la zona albergue 76 mil habitantes para 2020 (SEDUVI).

**Gráfica 2.** Dinámica demográfica en Nuevo Polanco entre 2000 y 2010



Fuente: Elaboración propia con base en datos del SCINCE 2000 y 2010 de Inegi

Asimismo, en 2016, la colonia Ampliación Granada le correspondió un grado *alto* de desarrollo social (SEDUVI). Esto es interesante si se contrasta con los grados *medio* y *alto* de marginación que catalogaban a la colonia en el año 2000 (SIDESO). De tal suerte, esta situación ha dado pie a procesos de expulsión de grupos sociales

<sup>138</sup> Encuesta Intercensal del Inegi, 2015.

<sup>139</sup> <https://www.diariodemexico.com/inicia-elaboraci%C3%B3n-del-plan-parcial-en-granadas>



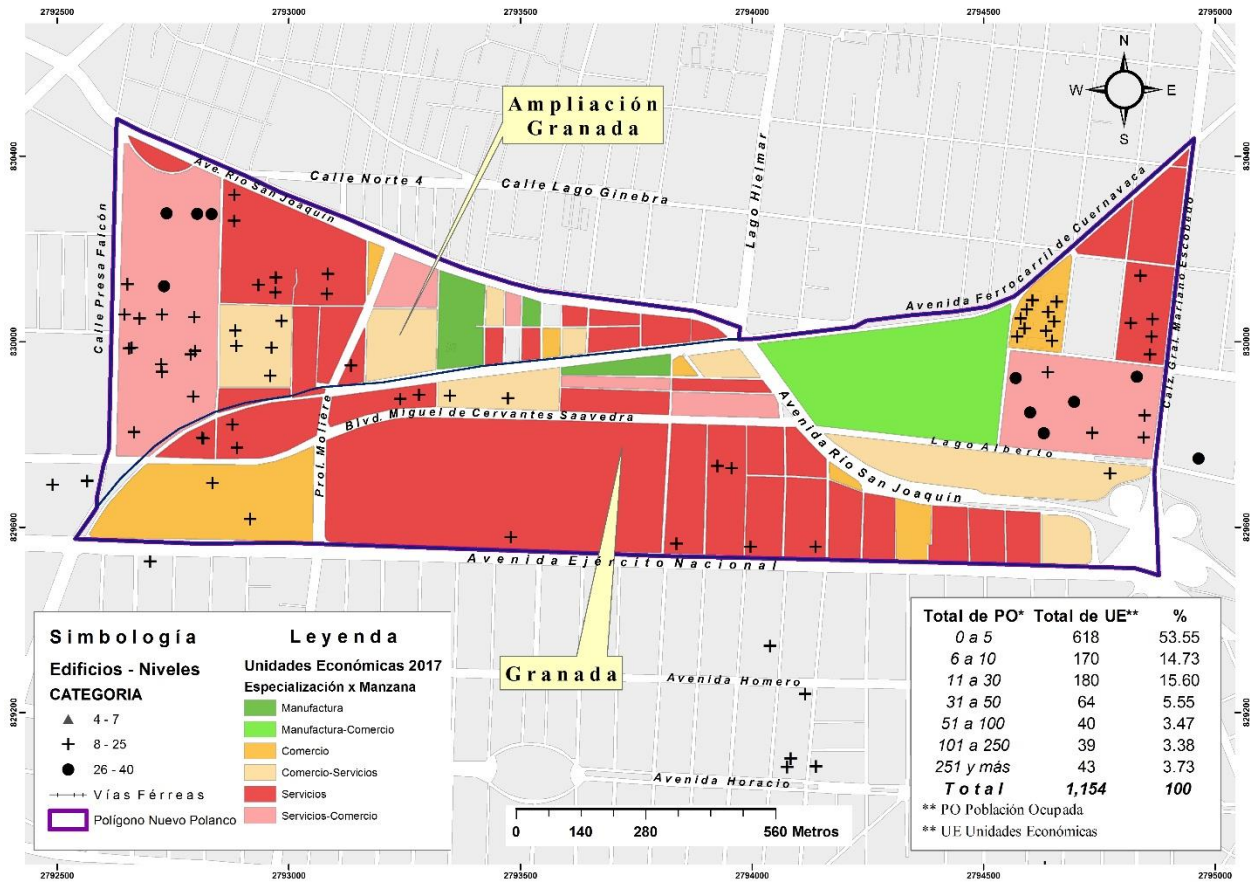
vulnerables en pro de los de gran poder adquisitivo. Por su parte, la colonia Granada mantiene grados *alto y muy alto* de desarrollo social.

**Socioeconómico:** La reconversión de este espacio urbano gradualmente ha generado una nueva dinámica y organización productiva económica. Nuevas actividades comienzan a destacar, en especial servicios al productor (financieros, jurídicos, de consultoría, publicidad, etc.), tareas de dirección de oficinas corporativas de filiales globales, actividades de distribución y comercialización de productos y marcas exclusivas internacionales para familias con alto poder adquisitivo. De igual manera, se hacen presente actividades vinculadas con negocios inmobiliarios y con la industria de la construcción. Algunos datos corroboran la tendencia a la servicialización dentro de la delegación Miguel Hidalgo. Entre 1997 y 2007 aumentó el uso del suelo destinado al comercio del 6.2% al 7%, a expensas del habitacional que disminuyó del 13.6% a 11.7% y el industrial que aumentó del 1.7% al 2.2% (este uso aumentó de 79.42 ha a 104.86 ha ubicándose principalmente en las colonias Huichapan y Ampliación Granada). Cabe señalar que el aumento en actividades comerciales va ocupando mayor superficie como consecuencia del fenómeno de terciarización de la ciudad central en donde el proceso de desarrollo urbano ha modificado los usos de suelo debido a la presión, cambiando a usos que promueven las actividades económicas (PDDUMH, 2008).

A partir de la asignación de usos de suelo definidos en los diferentes planes y programas de desarrollo urbano y la información disponible de las Unidades Económicas del DENUÉ de Inegi, el polígono de Nuevo Polanco a nivel manzana presenta una concentración de actividades económicas principalmente servicios y comercio, destacándose actividades como comercio al por menor de teléfonos, artículos de perfumería, ropa, cafeterías, restaurantes, servicios de banca múltiple, servicios de consultoría en administración, en contaduría, en consultoría científica y técnica, agencias de viajes, corporativos y en servicios de diseño de sistemas de cómputo, entre otros, mismas que requieren de una vasta gama de capital humano calificado. Si bien, las actividades manufactureras han ido perdiendo presencia ante la terciarización, es notoria la persistencia de actividades como confección en serie de ropa y materiales textiles, preparación de alimentos, fabricación de hilos, fabricación de

muebles y elaboración de cerveza, esta última localizada en la planta de la Cervecería Modelo, en la calle de Lago Alberto (remitirse al mapa 12).

**Mapa 12.** Actividades económicas y sector predominante en Nuevo Polanco, 2017



**Fuente:** Elaboración propia con base en información del DENUE-INEGI 2017<sup>140</sup>

**Dinamismo del sector de la construcción:** A partir del año 2006 se edificó el centro comercial *Antara* ocupando una porción del predio en el que se localizaba la planta de General Motors, y el conjunto *Plaza Carso*, en parte del terreno donde se localizaba la planta de Vitro. Dos años más tarde, en 2008, se aplicó una norma de Ordenación Particular que deshabilitaba las restricciones anteriores de altura y densidad de HM 5/30 a HM 10/30, lo que derivó en la construcción de edificios de hasta 10 pisos de altura. Sin embargo, cabe destacar que esta norma se aplicó una vez que el proyecto

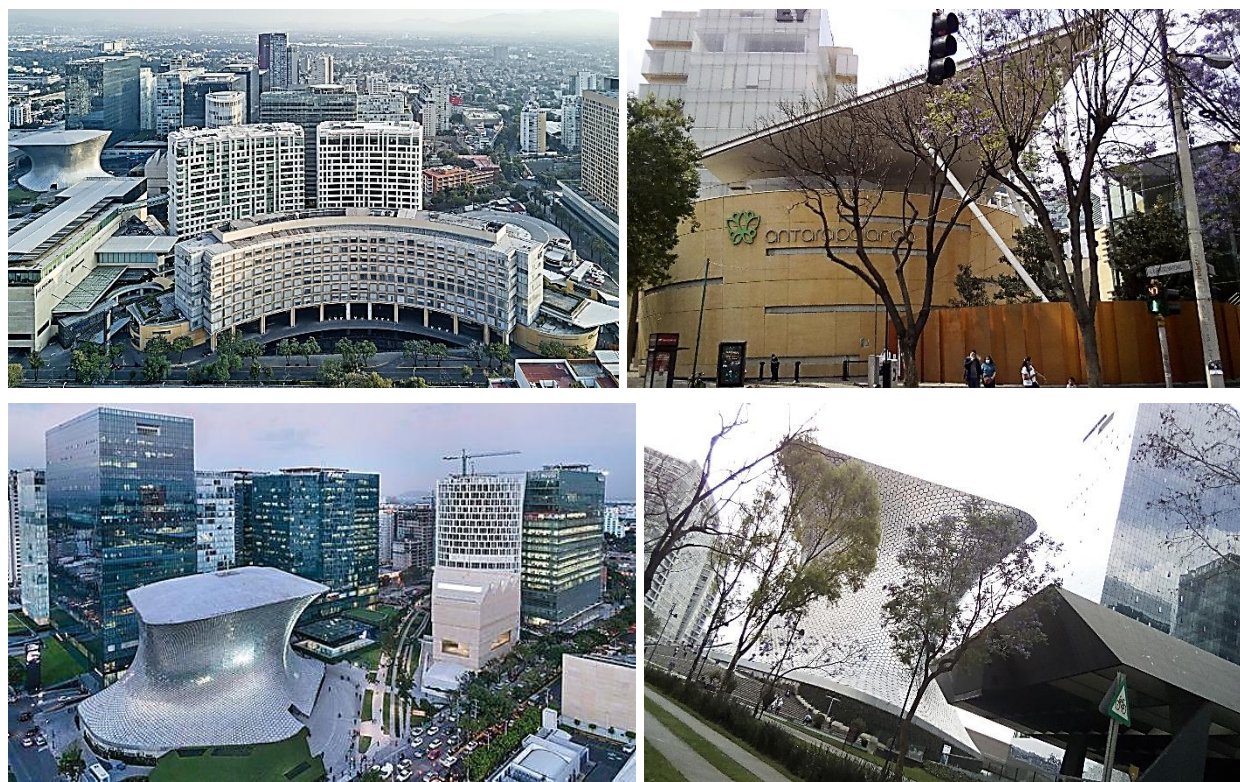
<sup>140</sup> El criterio que contempló la especialización de Unidades Económicas (UE) por sectores económicos *Manufacturas, Comercio y Servicios* por manzana fue el siguiente: en todos los casos, las UE que rebasaran el 50% en el sector económico se les clasificó como *especialización predominante*. A las UE que se les clasificó como de *especialización mixta*, presentaban más del 45% en el sector dominante, y más del 35% para el segundo sector.

mostraba adelantos importantes. Con estas nuevas construcciones el paisaje urbano se modificó profundamente, pues no solo se desmantelaron las antiguas fábricas sino que dio comienzo la reconversión de predios en pro de una verticalización y redensificación de la zona, tal como ha ocurrido en los principales centros financieros-comerciales renovados o creados a partir de la década de los años noventa (Aguayo, 2016). Si anteriormente se comentó que las principales vías de comunicación promovieron la expansión horizontal hacia la periferia de la Ciudad de México, actualmente en Nuevo Polanco un crecimiento vertical “sustentable e inteligente” se erige con base en la tecnología de la construcción, de nuevos materiales y de sofisticada tecnología de la información y comunicación.

A partir de los dos conjuntos inmobiliarios anteriores, *Antara* y *Plaza Carso*, de Grupo Carso de Carlos Slim Helú, sobrevino el boom inmobiliario de Nuevo Polanco con el arribo de inversionistas como Lar, Gigante, Modelo, Abilia, Vitro y Elizondo (figura 18a, 18b, 18c y 18d). En este momento representa una de las zonas con mayor desarrollo inmobiliario de la Ciudad de México, en la que en tan solo doce años se han construido numerosos proyectos inmobiliarios entre los que destacan desarrollos residenciales exclusivos de arquitectura vanguardista que ofrecen para sus habitantes una amplia gama de amenidades sobresaliendo jardines, albercas, canchas de tenis, salones de usos múltiples, gimnasios, video-vigilancia y seguridad privada ininterrumpidas, y algunos conjuntos de usos mixtos que albergan centros comerciales con tiendas exclusivas como *Saks Fifth Avenue*, oficinas corporativas como *Antara*, o los que armonizan con departamentos como *Plaza Carso*, *Miyana*, de Grupo Inmobiliario *Gigante* y *Parques Polanco*, de inversionistas como *SABRE*, *Abilia* y *Metrópolis*.

Paralelamente a los complejos residenciales y de usos mixtos (DUIS) en la zona, las torres de oficinas también han acompañado este boom inmobiliario. Diversos corporativos se han alojado en la zona como *BBVA-Bancomer*, que cuenta con su propio edificio y otros como *Tetra Pack*, *Seguros Zurich*, *Colgate-Palmolive*, *Grupo CP*, *Huawei*, *Philips Morris*, *Sears*, *Mead Johnson*, *Benetton*, *Telcel*, *Telmex*, entre otros, localizados en las torres de oficinas de alguno de los conjuntos de uso mixto como *Antara* y *Plaza Carso* (tabla 22).

**Figura 18a, 18b, 18c y 18d.** El boom inmobiliario en Nuevo Polanco: Antara y Plaza Carso como precursores



Fuente: <https://www.sordomadaleno.com/sma/es/projects-sm/antara-fashion-hall>, obrasweb.mx y fotografías de Víctor Hugo Aquino Illescas (18b y 18d)

Resulta evidente la constante transformación de Nuevo Polanco, por ello es conveniente dar información acerca de la actividad del sector de la construcción que la zona mantiene en términos de las edificaciones nuevas. Se tiene información de los archivos de la delegación Miguel Hidalgo con referencia a las manifestaciones de construcción por colonia tramitadas en los últimos años.

**Tabla 22.** Dinamismo del sector inmobiliario en altura en Nuevo Polanco, 2003-2018

Año	Proyecto	C	N	A	GC	Año	Proyecto	C	N	A	GC
2003	Antara Polanco (Fase I)	G	9	35	Mx	2010	Plaza Carso Torre Dalí	G	23	84	R
2005	Tres Lagos Torre Edimburgo	An	14	63	R	2010	Oficinas Presa Falcón (P. Carso)	AG	23	109	O
2005	Tres Lagos Torre Dublín	An	14	63	R	2010	Residencial Torre 3 (Plaza Carso)	AG	23	84	R
2005	Tres Lagos Torre Copenhague	An	14	63	R	2010	Parques Polanco Edif. Edmonds II	AG	26	117	R
2005	Tres Lagos Torre Bruselas	An	14	63	R	2011	Nuevo Museo Soumaya	AG	8	36	M
2005	Tres Lagos Torre Amsterdam	An	14	63	R	2011	Hares Deptos Club & Plaza II	AG	19	60	R
2006	Tres Lagos Torre París	An	14	63	R	2011	Grand Polanco Etapa 2	I	22	99	R
2006	Tres Lagos Torre Oporto	An	14	63	R	2011	Ventana Polanco Lago	G	23	104	R
2006	Tres Lagos Torre Nápoles	An	14	63	R	2012	Corporativo MCS	AG	15	68	O
2006	Tres Lagos Torre Milán	An	14	63	R	2012	Antara Polanco (Fase II)	G	16	76	Mx
2006	Tres Lagos Torre Londres	An	14	63	R	2012	Metrobuildings Lago Alberto	An	19	86	R
2006	Pórtika Polanco Puerta del Sol	An	17	58	R	2013	Terret Polanco Sur	G	19	81	O



2007	Metápolis Z	AG	14	63	R	2013	en223	Anz	22	99	O
2007	Pórtika Polanco Puerta del Mar	An	17	55	R	2013	Torre Jumex	AG	22	89	Mx
2007	Pórtika Polanco Magna N. y S	An	19	86	R	2013	Hotel Ostar y Residencias (Carso)	AG	22	89	Mx
2008	Parques Polanco E. Higuera y S. 1	G	12	54	R	2013	Plaza Carso Torre Monet	G	23	84	R
2008	Parques Polanco Edificio Nortén 3	G	14	63	R	2013	Ventana Polanco Agua	G	23	104	R
2008	Parques Polanco Edificio KMD II	G	16	72	R	2013	Plaza Carso Torre Rodin	G	23	84	R
2008	Pórtika Polanco Puerta de Alcalá	An	17	55	R	2013	Parques Polanco Torre Central	G	28	126	R
2008	SkyView Condos & Spa	Anz	18	81	R	2014	Hares Select	AG	13	41	R
2008	Umbral Polanco	G	18	54	R	2014	Andrómaco 61 Torre A	AG	15	68	R
2008	Privanza Laguna de Mayrán	An	19	60	R	2014	Andrómaco 61 Torre B	AG	16	72	R
2008	City Towers Torre Zurich	AG	23	104	R	2014	Plaza Carso Torre Renoir	G	17	77	R
2008	City Towers Torre Neuchatel	AG	23	104	R	2014	Terret Polanco Norte	G	18	81	O
2009	Vita Polanco	G	16	72	R	2014	Parques Polanco Torre Parques	G	20	90	R
2009	Mirador Polanco Torre Tangañica	G	16	53	R	2014	Plaza Carso Torre City Market	G	21	89	O
2009	La Quadra	G	16	72	R	2014	Polárea Fase 1 Torre Oslo	AG	23	104	R
2009	Horizontes Molière	G	16	72	R	2014	Plaza Carso Torre Pissarro	G	23	84	R
2009	Torre Unión	An	18	56	R	2014	Polárea Fase 2 Torre Estocolmo	G	26	117	R
2009	Grand Polanco Etapa 1	I	22	99	R	2014	Centro Operativo BBVA Bancomer	G	32	137	O
2009	Hares Deptos Club & Plaza III	AG	22	69	R	2015	Centro Polanco	G	15	68	O
2009	City Towers Torre Andrómaco	AG	23	104	R	2015	Punto Polanco	G	19	86	O
2009	Parques Polanco E. Edmonds I	AG	26	117	R	2015	Torre Goya Residencial Carso	G	19	86	R
2010	Hospital Español Complejo Médico	G	12	54	Mx	2015	Polárea Fase 3 Torre Luxemburgo	G	28	126	R
2010	Mirador Polanco Torre Banguelo	G	16	53	R	2015	Polárea Fase 4 Torre Singapur	G	36	162	R
2010	Oficinas Telcel [Plaza Carso]	AG	18	90	O	2016	Cervantes Saavedra 233	G	16	72	O
2010	Oficinas Lago Zurich (P. Carso)	AG	19	90	O	2016	Parques Polanco Fase V	G	30	135	R
2010	Plaza Carso Torre Frisco/Zurich	G	20	89	R	2016	Polárea Fase 5 Torre Budapest	AG	36	162	R
2010	Residencial Torre 1 y 2 (P. Carso)	AG	22	87	R	2018	Be Grand Alto Polanco	An	35	120	R

C (Colonia): (AG) Ampliación Granada; (An) Anáhuac; (Anz) Anzures; (G) Granada; (I) Irrigación. N (Niveles). A (Altura en m).  
GC (Giro): (R) Residencial; (O) Oficinas; (M) Museo; (Mx) Mixto de oficinas con residencial, comercial, hotel.

La tabla 23 compara los trámites realizados por colonia próximas a Nuevo Polanco donde la mayor actividad se focaliza en las colonias Polanco y Lomas de Chapultepec, mismas que ante el embate de nuevas edificaciones también se han visto sumergidas en una amplia gama de manifestaciones que implican ampliaciones, modificaciones y obras nuevas bajo el marco de licencias tipo A, B y C<sup>141</sup> habitacional unifamiliar y plurifamiliar o de edificios nuevos para oficinas con estacionamientos públicos y mixtos con comercio de hasta 15 niveles, en muchos casos violando la normatividad vigente.

Es indudable tomar a consideración factores tales como antigüedad y consolidación barrial como en los casos de las colonias Polanco y Lomas de Chapultepec que

<sup>141</sup> Manifestación de construcción: Tipo A permite la construcción de una vivienda unifamiliar de hasta 200 m<sup>2</sup> construidos, ampliación de vivienda unifamiliar que no rebase 200 m<sup>2</sup> construidos, reparación o modificación de vivienda unifamiliar; no rebase dos niveles o 5.5 m de altura. Tipo B para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5 mil m<sup>2</sup> o hasta 10 mil m<sup>2</sup> con uso habitacional o para vivienda unifamiliar en zona de riesgo. Tipo C para usos no habitacionales o mixtos de más de 5 mil m<sup>2</sup> o más de 10 mil m<sup>2</sup> con uso habitacional, o construcciones que requieran de dictamen de impacto ambiental urbano o urbano-ambiental (SEDUVI - Delegación Miguel Hidalgo).

aunque poseen zonas con alto valor patrimonial y áreas de conservación natural, también son sometidas a quejas por el otorgamiento de licencias de construcción irregulares para torres habitacionales o de usos mixtos que amenazan la integridad y el funcionamiento de barrios, colonias y pueblos. Las problemáticas que acarrea la verticalización en Nuevo Polanco no son ajenas a esta realidad. Por ejemplo, la cerrada de Lago Andrómaco, en la colonia Ampliación Granada, se encuentra ahogada por los nuevos edificios de departamentos, algunos aún en construcción que la rodean y que han generado deficiente suministro del servicio de agua, falta de estacionamientos, cao vial (*La Jornada*, 2015/07/18) y falta de iluminación solar.

**Tabla 23.** Manifestaciones de construcción en colonias próximas a Nuevo Polanco

Colonias	Manifestaciones de Construcción		
	2016	2017	2018*
<i>Ampliación Granada</i>	3	4	0
<i>Ampliación Popo</i>	0	1	0
<i>Anáhuac I Sección</i>	2	2	0
<i>Cuauhtémoc Pensil</i>	0	0	0
<i>Dos Lagos</i>	0	0	0
<i>Granada</i>	2	2	0
<i>Irrigación</i>	4	2	0
<i>Los Manzanos</i>	4	1	0
<i>Mariano Escobedo</i>	0	0	0
<i>Modelo Pensil</i>	0	2	0
<i>Popo</i>	0	1	0
<i>Verónica Anzures</i>	3	3	1
<i>Polanco</i>	43	51	6
<i>Lomas de Chapultepec</i>	15	27	2
<i>Bosques de las Lomas</i>	9	13	0
	<b>85</b>	<b>109</b>	<b>9</b>
<b>TOTAL Miguel Hidalgo</b>	<b>141</b>	<b>175</b>	<b>14*</b>

\* Hasta febrero de 2018

Fuente: Elaboración propia con base en la Oficina de Información Pública de la DMH

**Valores Inmobiliarios:** Para la gente con alto poder adquisitivo es menester la ubicación, las condiciones ambientales y la accesibilidad de un lugar que son insuperables en la ciudad. Nuevo Polanco, como zona bajo análisis, su localización al centro del gran eje inmobiliario del Paseo de la Reforma y su equipamiento, además de la cercanía con el Periférico y el Circuito Interior, reúne condiciones excepcionales. Por

ende, es importante considerar los precios de oferta tanto para vivienda residencial como oficinas en renta y venta que se publican en los medios impresos (revistas, periódicos) o electrónicos (páginas web) sobre publicidad de Bienes Raíces (tabla 24).

**Tabla 24.** Precios aproximados en departamentos y oficinas en Nuevo Polanco y alrededores

Colonia	Departamento (millones de pesos)	m <sup>2</sup> construidos	Oficina (millones de pesos)	m <sup>2</sup> construidos
<i>Ampliación Granada</i>	de 4 a 11	79 - 204	de 5 a 15	75 - 200
<i>Anáhuac I Sección</i>	1 - 9.5	53 - 180	3.4 - 5.7	67 - 103
<i>Granada</i>	0.9 - 16	90 - 390	6.3 - 26	86 - 250
<i>Irrigación</i>	1.6 - 15	85 - 177	18	290
<i>Polanco</i>	0.9 - 57	100 - 523	6.4 - 85	80 - 985
<i>Verónica Anzures</i>	1.9 - 6.9	80 - 120	1.1 - 6-7	25 - 100

Fuente: metros-cubicos.com

Se deduce que en Nuevo Polanco y sus alrededores, los valores del suelo por metro cuadrado se han incrementado en un 36% de 2016 a mayo de 2018, mientras que la venta de departamentos ascendió 13%. Esta alza de precios es resultado de los altos costos por m<sup>2</sup> por los escasos terrenos en esta zona céntrica y por el aumento de costos en materiales de alta calidad. Por ejemplo, en la colonia Polanco, calles como Rubén Darío, Campos Elíseos, Horacio, Aristóteles y Arquímedes, se encuentran departamentos con precios que oscilan entre los 27 y 40 millones de pesos.

En Nuevo Polanco, avenidas como Ejército Nacional, Ferrocarril de Cuernavaca y Río San Joaquín albergan oficinas, centros comerciales, museos o empresas, por lo que su ubicación geográfica estratégica permite levantar nuevos inmuebles que pueden ir desde vivienda residencial de lujo, oficinas corporativas, hasta desarrollos de usos mixtos gracias al tipo de suelo. La plusvalía de la zona es atractiva. Así lo justifica la página *Propiedades.com* al mencionar que al cierre de 2016 los departamentos nuevos reportaron una valorización del 19%. Para el verano de 2019 se tiene contemplada la culminación del proyecto *Avenue Polanco*, en el viejo barrio de Polanco, que albergará a 123 familias en una superficie de 46 mil m<sup>2</sup> bajo el concepto *resort living*, mismo que implica la inclusión de todo tipo de amenidades para un hotel de lujo.<sup>142</sup>

Por otra parte, de acuerdo con un análisis realizado por la *consultora inmobiliaria ai360*, después de los sismos de septiembre de 2017 se anticipaba un desplome en los

<sup>142</sup>

<https://www.reporteindigo.com/indigonomics/polanco-vive-nuevo-boom-inmobiliario-ubicacion-estrategica-desarrollos-renta-economia/> <https://propiedades.com/> <https://www.lamudi.com.mx/>

precios de la vivienda residencial o un éxodo masivo de personas ante el suceso. No obstante, como resultado se suscitó una modificación en la demanda de vivienda en la ciudad que se desplazó a diversas zonas. A pesar de situarse como área céntrica, Nuevo Polanco mantuvo una plusvalía de 14.5%, por lo que un m<sup>2</sup> se cotizó en 62 mil pesos, siendo de las más altas en la ciudad (*El Universal*, 2018/01/02).

#### **4.3.2. Sistema de Actuación por Cooperación Granadas (SAC-Granadas)**

El 17 de abril de 2015, el Jefe de Gobierno, Miguel Ángel Mancera, estableció los lineamientos del SAC *Granadas*. La SEDUVI tendría la dirección y rectoría de este instrumento. Sin embargo, la creación del polígono de actuación se delimitó después de que esta zona experimentara un desarrollo urbano descontrolado que puso en tela de juicio la infraestructura y equipamiento urbano disponibles y los limitados servicios públicos existentes por el acrecentamiento de problemas de tráfico, dotación de agua, insuficiencia de estacionamientos, contaminación e irregularidades en los trámites de licencias de construcción.

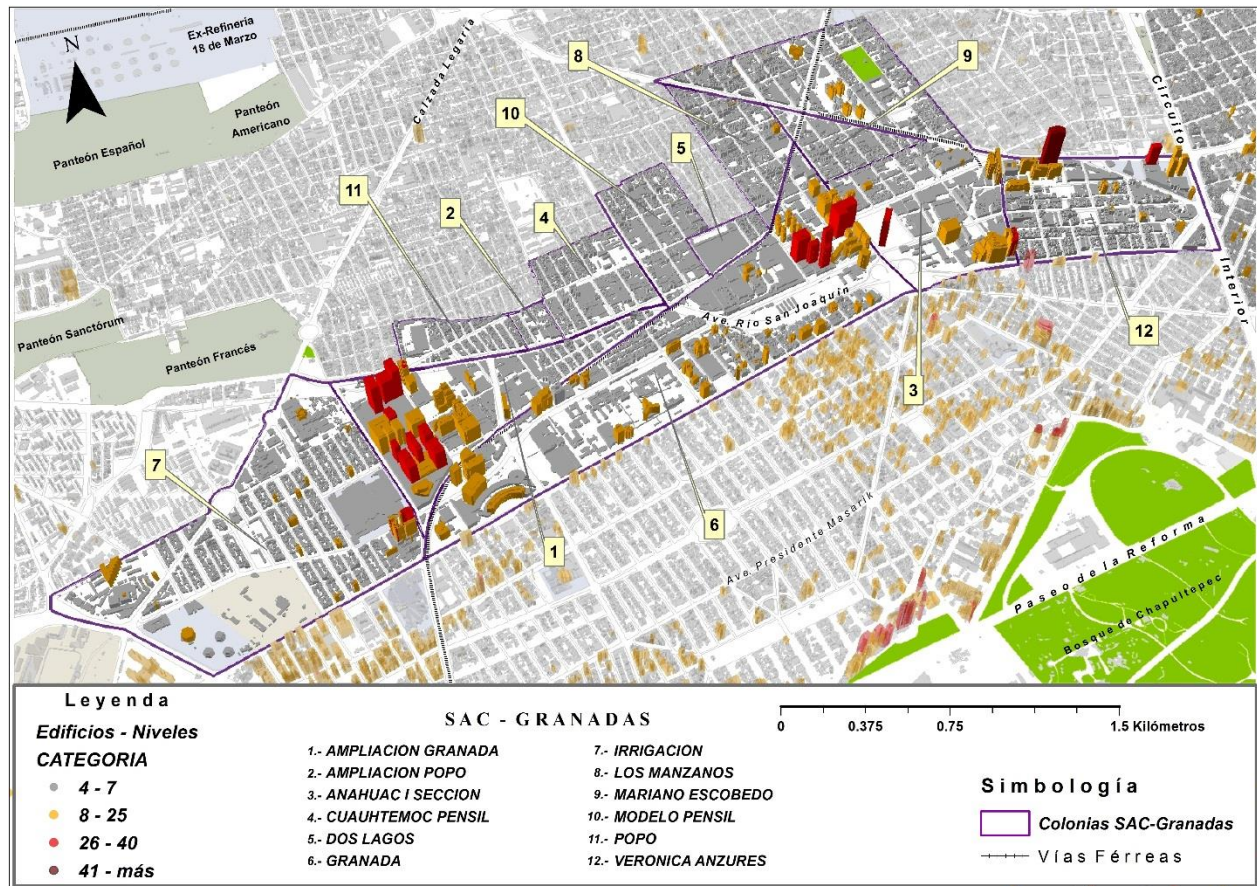
El sistema de actuación, como instrumento que integra políticas urbanas de sustentabilidad, busca mejorar la zona denominada Granadas mediante la promoción y apoyo para realizar infraestructura y equipamiento de servicios públicos, vivienda, comercio, recreación y turismo a través de la acción de los sectores público y privado. Incluye una superficie de 363 ha que integra total o parcialmente 12 colonias de la delegación Miguel Hidalgo: Ampliación Granada, Ampliación Popo, Anáhuac I Sección, Cuauhtémoc Pensil, Dos Lagos, Granada, Irrigación, Los Manzanos, Mariano Escobedo, Modelo Pensil, Popo y Verónica Anzures (mapa 13).

De forma similar, este instrumento persigue la integración de políticas de sustentabilidad para un nuevo ambiente urbano que coadyuve a la participación coordinada de los sectores social, público y privado, al reforzamiento de infraestructura y creación de equipamiento, al desarrollo en forma equilibrada, ordenada y sustentable,



a la mejora de la movilidad y la accesibilidad, a la recuperación y consolidación de nuevos espacios públicos, y a la sustentabilidad ambiental, social y económica.<sup>143</sup>

**Mapa 13.** Polígono SAC-Granadas según SEDUVI



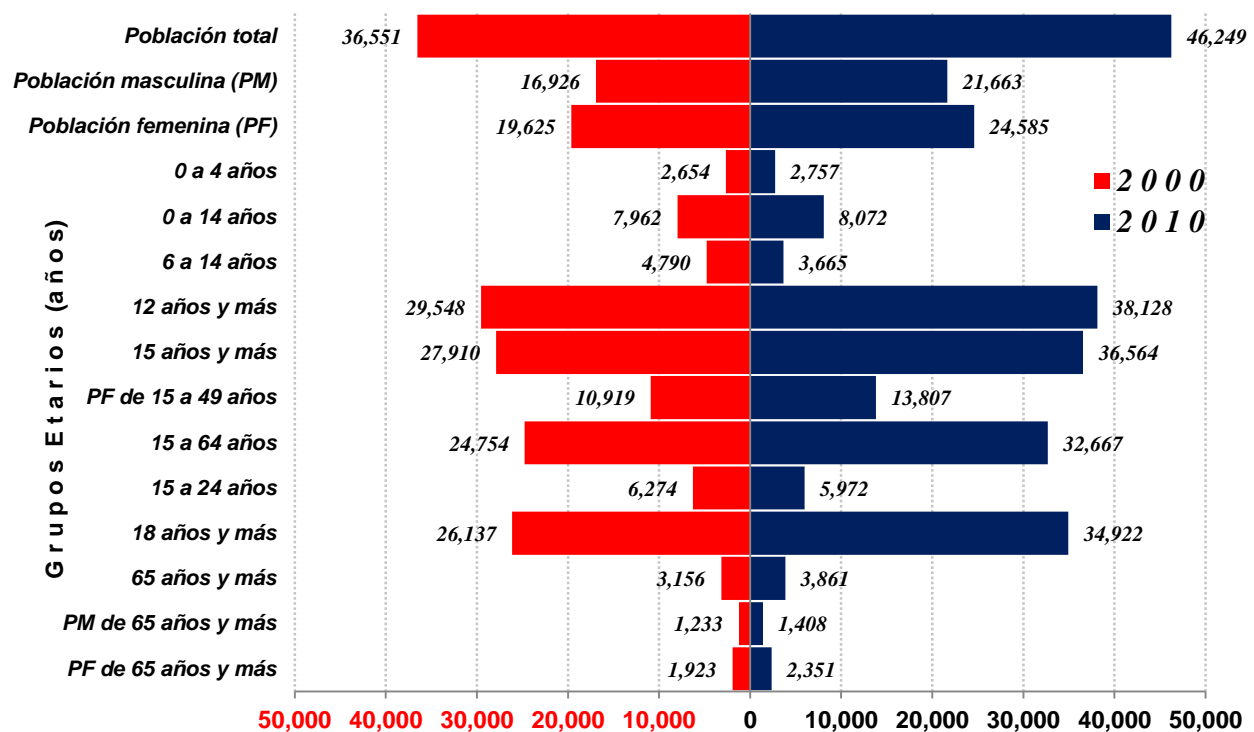
**Fuente:** Elaboración propia con base en trabajo de gabinete

Para el proceso de adhesión al SAC es necesario que los desarrolladores de la zona, de manera voluntaria y no por obligación como lo marcaría un Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, se integren a través de convenios que son firmados entre la SEDUVI y el particular. De esta manera, con la instrumentación del SAC Granadas, la población residente incrementaría en 2030 de 25 mil 900 –cifra de 2010– a 134 mil personas, y una población flotante de 91 mil a 676 mil; esto, de acuerdo con estudios de diagnóstico para la estrategia urbana del propio SAC. Los lineamientos para la Constitución y Operación del SAC Granadas y el Acuerdo con el que éste se constituyó se publicaron en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en 2015.

<sup>143</sup> [http://data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/informes/4%C2%B0Informe\\_de\\_Actividades.pdf](http://data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/informes/4%C2%B0Informe_de_Actividades.pdf)

Actualmente, con la expansión tanto horizontal como vertical del área de actuación SAC-Granadas, entre el año 2000 y el 2010, las doce colonias que lo integran han aumentado su población total de 36,551 a 46,249 residentes. La gráfica 3 permite vislumbrar la dinámica demográfica entre grupos etarios. La llegada de nuevos residentes a este espacio urbano, principalmente jóvenes profesionistas en edad productiva que buscan entornos ideales para un estilo de vida único, requiere que se les dote de ideales infraestructuras urbanas, acompañadas por sofisticados equipamientos tecnológicos y una amplia gama de bienes y servicios intensivos, muchas veces exclusivos. Ante tal presión demográfica, el área de actuación en las Granadas entra en una organización y dinámica económica que requiere ampliar su oferta de capital humano altamente calificado y cumplir las expectativas de un mercado creciente de consumidores potenciales con elevados niveles de poder adquisitivo.

**Gráfica 3.** Dinámica demográfica en el SAC-Granadas entre 2000 y 2010

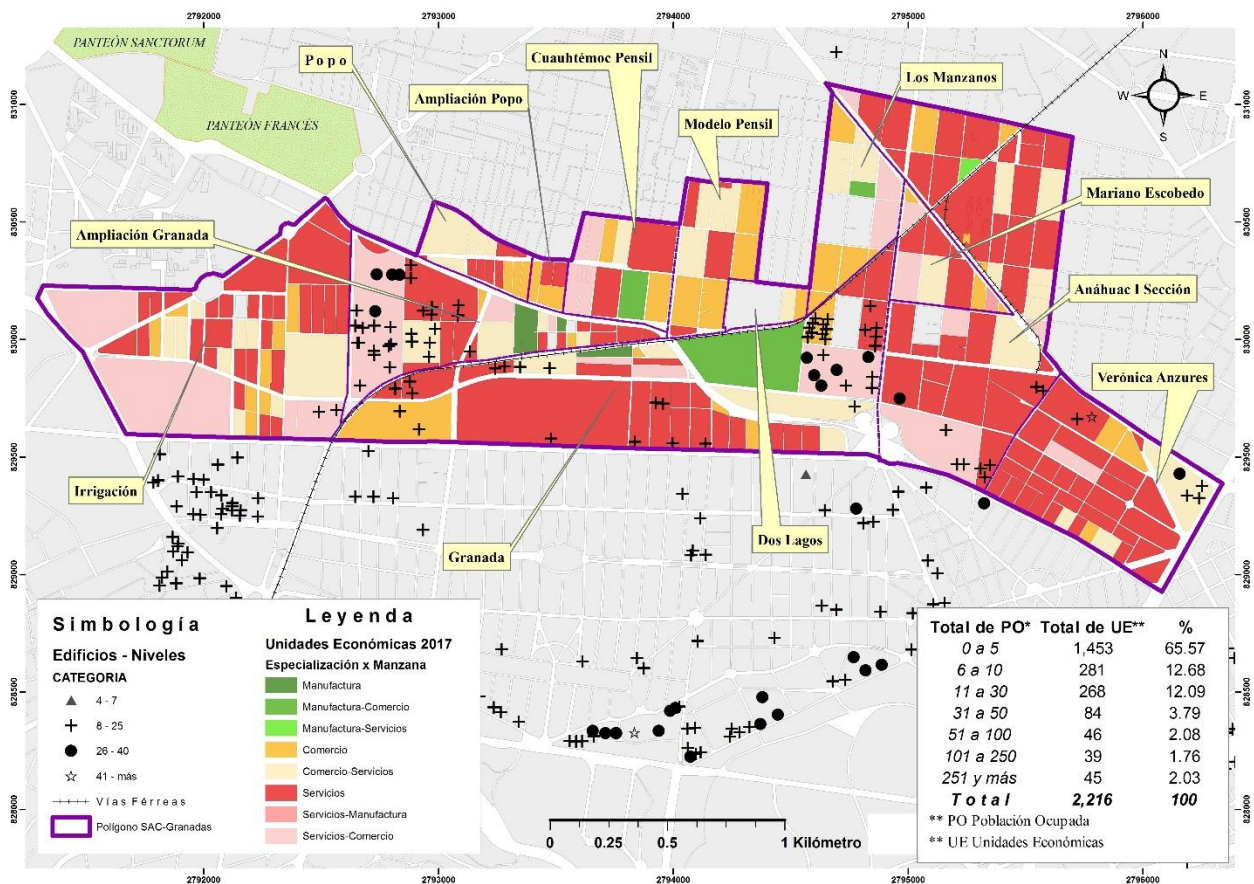


Fuente: Elaboración propia con base en datos del SCINCE 2000 y 2010 de Inegi

Derivado de las medidas estratégicas de integración urbana ejecutadas por la implementación de instrumentos normativos para el SAC-Granadas, la promoción y materialización de obras de infraestructura y equipamiento, y el desarrollo de servicios

públicos, intentan consolidar nuevos espacios a favor del desarrollo urbano de la zona. Estas acciones incluyen la relocalización de usos y destinos del suelo y el intercambio de potencialidad de desarrollo, dadas las condiciones demográficas, de productividad, de movilidad y ubicación de la zona (SEDUVI). En consecuencia, a partir de la información disponible de las Unidades Económicas del DENUe de Inegi, el área de actuación presenta una concentración de actividades económicas, a nivel manzana, principalmente comerciales y de servicios (mapa 14).

**Mapa 14.** Actividades económicas y sector predominante en el SAC-Granadas, 2017



**Fuente:** Elaboración propia con base en información del DENUe-INEGI 2017

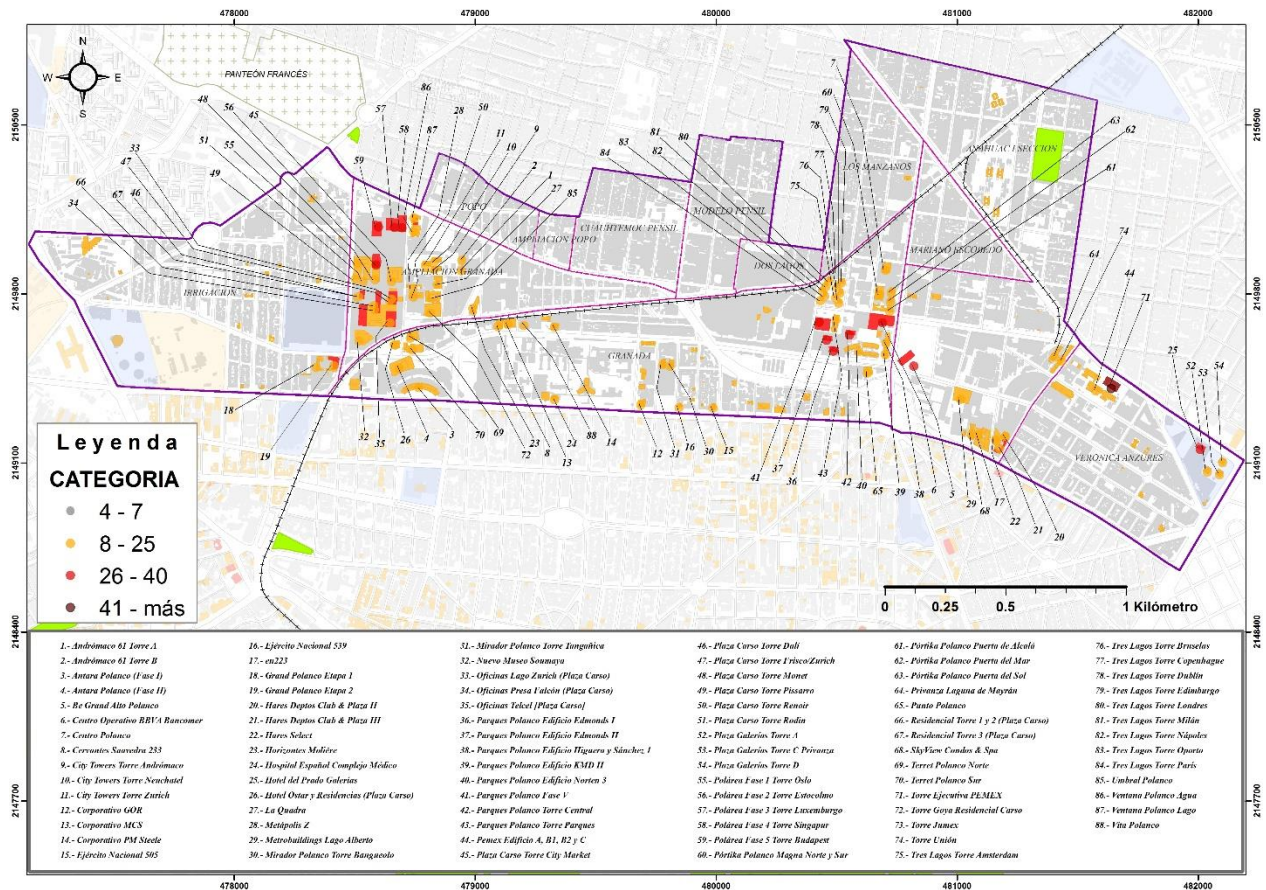
En el tema del avance inmobiliario, el aumento de nuevos residentes y población flotante trae consigo una demanda mayor de servicios básicos, pues la ciudadanía también requiere vivienda, trabajo, áreas verdes y lugares de esparcimiento. En general, la dinámica inmobiliaria en altura dentro del polígono de actuación SAC-



Granadas ha sido intensa en los últimos años, puesto que se ha extendido –no de forma uniforme– originalmente a partir de dos colonias en 2006 a doce en 2015.

En algunos de sus proyectos se conjuntan tanto vivienda, trabajo, como esparcimiento (remitirse al mapa 15). *Miyana*, complejo ilustrativo, a cargo del grupo inmobiliario Gigante, se presenta desde el año 2017 como un desarrollo integral mixto que se ubica en la colonia Granada, dentro del corredor de Ave. Ejército Nacional y Molière, que conjuga oficinas, centro comercial, restaurantes, supermercado, departamentos, gimnasio, prestigiosas boutiques, entre otras amenidades.<sup>144</sup>

**Mapa 15.** Relación de edificaciones en altura en el polígono de actuación SAC-Granadas 2017



Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de gabinete

<sup>144</sup> *Miyana* en el náhuatl significa *lugar seguro y propio, que brinda confianza y tranquilidad* (<http://www.miyana.com/introduccion.html>).

Entre los “beneficios” de adquirir este tipo de vivienda residencial vertical se resalta la distribución equitativamente de la “población”, *con una oferta para todos los bolsillos*, que repercute con una visión integral que brinda comodidad al residente o inquilino, acercándolo a sus áreas de trabajo y a sus demás actividades.<sup>145</sup>

#### **4.4. Consideraciones finales**

En la primera etapa de industrialización en la colonia Irrigación, el paso del ferrocarril fue un factor determinante para la inicial y temprana vocación industrial de la zona, pues era relativamente fácil y barato construir industrias para poder conectar la red ferroviaria nacional con los patios de las plantas industriales. También explica el uso de suelo habitacional de bajos ingresos porque nadie aspira a vivir en los flancos de las vías del ferrocarril por el ruido y el peligro constantes. En cambio, las vialidades del autotransporte, sobre todo hacia el sur o la conexión con las antiguas haciendas con entornos ecológicos más favorables, se destinaban a las zonas habitacionales de medianos y altos ingresos.

Los procesos de reconversión de áreas industriales que ha sufrido la delegación Miguel Hidalgo, específicamente la antigua área industrial de la colonia Irrigación, han logrado cambios en la morfología y funciones de este espacio ahora globalizado al abrazar nuevas dinámicas económicas por la creación de desarrollos inmobiliarios en altura vanguardistas comerciales, culturales, de vivienda residencial y de oficinas cambiando por completo su antigua situación de abandono especulativo y deterioro social.

De esta forma se da paso a la reestructuración de la ciudad sobre lo existente, por lo que la conversión de viejos predios fabriles, algunos con roídas naves y edificios maltrechos, abre nuevas ilusiones a los desarrolladores inmobiliarios en pro de imponentes torres de oficinas corporativas o nuevos edificios residenciales para las clases sociales con mayor poder adquisitivo. Los edificios como artefactos de la posmodernidad son posibles gracias a los avances tecnológicos por la introducción de técnicas sofisticadas en construcción y la implementación de nuevos materiales de mejor calidad, más ligeros y resistentes como el aluminio y el acero que se materializan

---

<sup>145</sup> <https://www.lamudi.com.mx/Informe-del-Mercado-Inmobiliario-2018/>

a través de megaproyectos que se sustentan por medio de planes y programas cuyos contenidos se justifican con una serie de leyes, estatutos normativos y polígonos de actuación en ciertas áreas factibles de reconversión y/o renovación urbana que lejos de solucionar problemáticas reales de la sociedad ocasionan las más de las veces procesos de fragmentación en la toma de decisiones políticas a falta de una adecuada coordinación entre las diferentes instancias del gobierno responsable.

Elementos importantes del discurso mercadotécnico sobre estos desarrollos residenciales en altura, la gran mayoría con rimbombantes títulos en inglés, son los referentes a los estilos de vida, a comodidades tales como acercarlos a sus áreas de trabajo, a la idea de vivir apartados de los peligros urbanos y de los indeseados. La seguridad es el rasgo distintivo en el eslogan publicitario y las eficientes medidas de seguridad con que cuentan los edificios residenciales son enfatizadas en la publicidad de todos los desarrollos habitacionales en altura. Las áreas comunes tienen circuito cerrado de televisión y rigurosos controles de acceso donde sólo circulan los residentes y sus visitas, y un gama generosa de amenidades como gimnasios, spas, canchas de tenis, piscinas, centros de negocio, parques, fuentes y cascadas, salones de fiesta, tiendas exclusivas, guarderías, cafeterías, restaurantes, salones de usos múltiples, son solo algunos de los beneficios ofrecidos a los compradores.

Los desarrollos de usos mixtos como *Antara*, que significa “corazón” en sánscrito, en la colonia Granada, provocaron una nueva condición urbana que cambió el perfil de la zona al dotarla de valor inmobiliario, redensificación del uso del suelo y el impulso a la inversión de capital en la antigua zona industrial, lo que representan una evolución que dio pauta para la regeneración urbana y su transformación en una zona de usos mixtos de alto nivel que integra espacios públicos, zonas verdes, comercio y oficinas.<sup>146</sup>

La Ciudad de México, al seguir previamente un patrón urbano difuso que responde al modelo anglosajón de uso de suelo extensivo de baja densidad, ahora deja en manos del mercado la coordinación de las decisiones de uso de suelo a favor de la conformación de nuevas centralidades que se identifican como modelo de ciudad compacta en pro de un uso de suelo intensivo, mixto, que favorece la aglomeración de

---

<sup>146</sup> <http://www.sordomadalen.com/sma/es/projects-sm/antara-fashion-hall>

actividades comerciales y de servicios especializados. Por tanto, la estructura urbana y las nuevas funciones que se dibujan en Nuevo Polanco tratan de seguir un patrón intensivo que produce una morfología de usos de suelo en altura.

Por ende, los múltiples Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano o los Sistemas de Actuación por Cooperación (SAC) como el de las Granadas, no necesariamente responden a una misma lógica de organización espacial de las actividades económicas, llámense, manufactureras, comerciales, servicios al productor, al consumidor o corporativas, ni a los desarrollos residenciales en altura. Esto es notorio cuando se analizan los mapas 14 y 15. En el mapa 14, de acuerdo a la concentración por especialización de las Unidades Económicas (UE), dentro de cada manzana, se identificaron principalmente patrones de especialización de servicios y comercio distribuidos en todo el polígono SAC-Granadas. No obstante, las manufacturas se localizaron en manzanas al centro del área de actuación, resaltando el predio de la Cervecería Modelo que continúa manteniendo su vigencia operativa desde 1925. En el mapa 15 se deduce que no existe un patrón uniforme del proceso en altura en el perímetro del SAC-Granadas en Nuevo Polanco. Es posible identificar dos patrones extremos de aglomeración de edificios tanto en el poniente del área de actuación donde destacan los complejos mixtos en altura Plaza Carso, Antara, Polárea y Miyana, como en la zona oriente, donde se localizan las torres residenciales de los complejos Pórtika Polanco, Parques Polanco y Tres Lagos. La zona intermedia funge como espacio –cada vez más intimidado– de residencia y tenacidad de los habitantes originarios quienes viven en viviendas de uno o dos niveles o en vecindades acompañados de altos grados de marginación urbana.

En este sentido, de acuerdo a Brenner y Theodore (2005), el desencadenamiento del mercado inmobiliario, dentro de la etapa neoliberal, obliga de cierta manera a las ciudades a someterse, primero, y dar seguimiento, después, a políticas de comercialización mutuamente destructivas, en las que se permite al capital transnacional optar por el apoyo a la reproducción social local y en el que cada vez más los ciudadanos urbanos son privados del poder para influir en las condiciones básicas de sus entornos y vida cotidiana.

# **CAPÍTULO V**

## **TRANSFORMACIONES URBANAS Y EFECTOS SOCIALES POR LA VERTICALIZACIÓN URBANA EN “NUEVO POLANCO”, LAS GRANADAS**



"...Si te paras a repartir volantes en frente de la Plaza Carso, los encargados de seguridad te corren, y eso estando en el espacio público. Igualmente, han corrido a los trabajadores de la construcción que se apostan en estos lugares, en los pasillos, para comer sus alimentos".

Habitante de la Colonia Ampliación Granada.

## 5. Presentación

Contemplado previamente dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de 1997, el proyecto urbano *Nuevo Polanco* surge en el año 2006 sobre la antigua zona industrial de Irrigación, al norponiente de la hoy alcaldía Miguel Hidalgo, en la Ciudad de México. Granada y Ampliación Granada entraban como colonias con potencial de reciclamiento. Sin embargo, al emitirse el *Bando informativo Número Dos*, la zona de Nuevo Polanco, lejos de mejorar la infraestructura existente y la construcción de vivienda de interés social, incrementa el costo del suelo, factor que contribuyó al desarrollo de vivienda media y alta para sectores de mayores ingresos.

Con la implementación del Sistema de Actuación por Cooperación Granadas, plan de desarrollo urbano a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el área de actuación original de Nuevo Polanco se ha extendido total o parcialmente a doce colonias, por lo que la zona se caracteriza por una nueva propuesta urbana de centralidad que asiste un modelo de ciudad racional en pro de una densificación vertical materializada con usos de suelo residenciales de altos ingresos y la llegada de empresas corporativas globales que se hacen acompañar de grandes cadenas de comercio y hotelería.

Esta nueva centralidad ha ido transformando su paisaje interno urbano con arquitectura novedosa que está ocupando el suelo de mayor valor. Las autoridades locales apuestan al mejoramiento de barrios para tratar de combatir procesos de fragmentación urbana y segmentación social. Bajo este argumento, se pretende recabar opiniones de habitantes originarios, autoridades de la Seduvi, de la alcaldía Miguel Hidalgo y de desarrolladores inmobiliarios con el afán de evidenciar tanto las *transformaciones urbanas*, como los *efectos sociales* por la creación de los megaproyectos inmobiliarios en altura dentro del área de estudio.

### **5.1. Enfoque metodológico para el trabajo de campo**

Este capítulo final propone un acercamiento representativo del área bajo estudio de Nuevo Polanco conocido ahora como Sistema de Actuación por Cooperación Granadas (SAC-Granadas) a partir de la recolección de información adquirida en campo a través de observación directa y participativa, tomas fotográficas, reuniones con habitantes originarios, con asociaciones de vecinos, y recopilación de información hemerográfica que destaque la opinión y posturas de las autoridades involucradas como la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi) –dependencia encargada de aplicar la política urbana en la Ciudad de México– que autoriza los megaproyectos, y algunos desarrolladores inmobiliarios vinculados a la construcción de grandes torres, la normatividad urbana aplicable, la promoción inmobiliaria y las obras de mitigación a las que están obligados.

De este modo, los datos empíricos basados en recorridos de campo, observación flotante y participante, entrevistas a actores clave y revisión hemerográfica puntual permitirán comprender la compleja dinámica en que los proyectos de renovación urbana en la Ciudad de México, en general, y en el área del mal llamado Nuevo Polanco, en particular, son insertados con el objetivo de disminuir la *fragmentación urbana* y el *distanciamiento entre los grupos sociales*.

### **5.2. Transformaciones urbanas: postura de autoridades y desarrolladoras inmobiliarias**

El megaproyecto vigente *Nuevo Polanco*, se desarrolla principalmente en las colonias Granada y Ampliación Granada. Las colonias contiguas al mega-desarrollo empiezan a manifestar efectos urbanos y sociales. Una vez que se retoman los permisos de construcción por parte de la Seduvi, mismos que se mantuvieron suspendidos entre agosto de 2013 y abril de 2015 por la falta de planeación *in situ* desde que dio inicio el megaproyecto en 2006, entra en operación un nuevo instrumento de planeación: el Sistema de Actuación por Cooperación Granadas (SAC-Granadas). Desde una perspectiva urbana, este instrumento promueve procesos de renovación y revitalización bajo un marco de ordenamiento territorial, que facilite tanto la inversión

pública como privada, que posibilite el desarrollo y ejecución de proyectos y obras (públicas y/o privadas) que consoliden una *nueva centralidad* para generar beneficios urbanos y económicos en el corto, mediano y largo plazo.

Acompañando estos beneficios económicos, se desprenden acciones especificadas integrales que van dirigidas al mejoramiento de barrios y colonias para mitigar la segregación social<sup>147</sup> entre grupos sociales que genera el auge de obras en grandes edificios dentro del área de actuación. Entre estas acciones se destacan las obras de mitigación a las que están obligados los desarrolladores inmobiliarios o en su defecto la donación de predios por obras de alto impacto.

Este apartado trata de caracterizar los cambios urbanos recientes en Nuevo Polanco (las Granadas), examinando los procesos de toma de decisiones –los actores públicos y privados, los marcos institucionales e instrumentos normativos que rigen– en torno de la construcción de edificios en altura. La idea es contribuir a la comprensión de los mecanismos de producción y de gestión urbana, los intereses en juego y la red de actores clave que habilitan una densificación en altura intensiva.

### **Crisol de opiniones de las autoridades ante los megaproyectos inmobiliarios**

Desde finales del siglo XX, y con mayor énfasis a partir del siglo XXI, la política urbana al interior de la Ciudad de México y sus delegaciones (alcaldías) centrales se ha orientado hacia la regulación de su ordenamiento territorial mediante procesos de renovación, reciclamiento y reconversión urbana de un importante número de colonias que antiguamente se caracterizaban por su abolengo o por su vocación manufacturera. La zona conocida como Nuevo Polanco, anteriormente complejo industrial de Irrigación (véase capítulo 4), es un espacio que entra precisamente en un proceso de reconversión carente de planeación que propició un desarrollo desordenado

---

<sup>147</sup> En la metrópoli fragmentada, la ciudad actual se encuentra desarticulada en tanto existe ausencia de unidad entre los elementos que la componen (espacios de producción, servicios y vivienda). El resultado son ciudades de mayor tamaño, con barrios autosegregados y con la mayoría de la población viviendo en condiciones de pobreza aun en espacios contiguos. En cierta forma existe la "proximidad de los ricos y pobres", pero en espacios herméticamente cerrados, lo que establece relaciones asimétricas entre las dos partes de la ciudad –la rica y la pobre– (Duhau y Giglia, 2008: 87; Prévôt-Schapira, 2002, en Pérez Campuzano, 2011: 409).

acompañado de especulación inmobiliaria, *boom* de edificación en altura para vivienda residencial y de oficinas corporativas que han contribuido a la saturación vial y, dicho sea de paso, a la carestía de áreas verdes o espacios públicos.

Ante estos avatares, en agosto de 2013 la Seduvi hace oficial la suspensión temporal de la Norma 26<sup>148</sup> a causa del uso y abuso de este trámite por parte de algunos desarrolladores inmobiliarios. El argumento fue el incumplimiento en la construcción de casas de carácter popular y el no fomento a la edificación de viviendas de interés social. Los desarrolladores optaron por la edificación de condominios residenciales de elevados precios en diversas zonas de la ciudad. En la zona de Nuevo Polanco (las Granadas), el crecimiento sin control provocó que un importante número de servicios públicos colapsaran, principalmente la infraestructura y la movilidad. Este panorama marcaría precedente para que la Seduvi suspendiera los trámites de construcción de todos los certificados de uso de suelo para planear adecuadamente el megaproyecto.

No obstante, antes de presentar el Plan Maestro el 29 de abril de 2015, las autoridades capitalinas publicaron en la Gaceta Oficial que se creaba en la zona de Nuevo Polanco un instrumento urbano denominado *Sistema de Actuación por Cooperación*. Esta figura prevista desde 1996, en su Capítulo 2, Art. 78 de la Ley de Desarrollo Urbano del DF, plantea un acuerdo entre desarrolladores y el gobierno capitalino, donde éste otorgará de forma expedita permisos, licencias y autorizaciones a los inversionistas; a cambio, éstos aportarán recursos para obras de mitigación (*La Jornada*, 20/08/2013).

Básicamente, lo que solicitaban los desarrolladores a las autoridades capitalinas era que se les otorgaran permisos para construir más niveles, con el afán de que pudieran a la vez generar varios proyectos. Una de las condiciones a las que llegaron las autoridades fue que los empresarios depositaran una cierta cantidad de dinero para recaudar fondos económicos y así implementarlos en mejorar la zona.

En su momento, cuando fungía como titular de la dependencia de la Seduvi, Felipe de Jesús Gutiérrez explicaba que durante la suspensión de nuevos proyectos, la

---

<sup>148</sup> Se planteó para impulsar y facilitar la construcción de viviendas de interés social y popular en el DF, mediante la cual los constructores reciben incentivos y beneficios, como aumentar el número de viviendas en un predio, con un nivel máximo de seis plantas (<https://www.jornada.com.mx/2015/10/29/capital/034n2cap>).

elaboración del plan maestro determinaba las necesidades de la zona, las cuales serían financiadas por los desarrolladores a través del sistema de actuación, que contaría con un fideicomiso y un comité técnico para gestionar los recursos generados (*El Universal*, 25/07/2015).

Conjuntamente con sus obligaciones legales, por cada proyecto en puerta, los desarrolladores inmobiliarios tendrían que pagar una cantidad estipulada como medida de integración y mitigación para resolver el plan maestro. Las *obras* o *medidas de mitigación* se refieren al conjunto de acciones que deberá ejecutar el promovente inmobiliario para atenuar el impacto ambiental y restablecer o compensar las condiciones ambientales existentes antes de la perturbación que se causare con la realización de un proyecto en cualquiera de sus etapas.<sup>149</sup>

El dinero recaudado se aplicaría con un enfoque integral en obras de infraestructura, rediseño de vialidades, introducción de algunos sistemas de transporte y creación de espacios públicos en la zona y no sólo para arreglar las banquetas o los alrededores de un proyecto determinado. El mecanismo operativo implementado con los desarrollos fue el de *Convenios de Adhesión* (*El Universal*, 25/07/2015).

Este tipo de convenios, según la Seduvi, opera de la siguiente forma. A través de un convenio de adhesión, se le asigna al particular el potencial constructivo que podrá adquirir a través de la *Bolsa de Usos del Suelo e Intensidad de Construcción*. Con el fin de establecer los criterios necesarios para ajustar un límite máximo de intensidad de construcción, se considera la aplicación de la norma particular de "alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio", estableciendo a cada predio de referencia una altura máxima que no transgreda la normatividad vigente, para finalmente obtener el número de niveles máximos en referencia al ancho de las vialidades, con una altura promedio de entresijos de 2.7 m y un desplante<sup>150</sup> de 80%.

---

<sup>149</sup>[http://dgeiawf.semarnat.gob.mx:8080/ibi\\_apps/WFServlet?IBIF\\_ex=D4\\_GLOS\\_IMPACTO&IBIC\\_user=dgeia\\_mce&IBIC\\_pass=dgeia\\_mce](http://dgeiawf.semarnat.gob.mx:8080/ibi_apps/WFServlet?IBIF_ex=D4_GLOS_IMPACTO&IBIC_user=dgeia_mce&IBIC_pass=dgeia_mce)

<sup>150</sup> Superficie de terreno compactado o sin compactar en uno o varios niveles sobre el cual se asienta una construcción.

La *bolsa* se constituye a partir del potencial de inmuebles de propiedad pública existentes, predios particulares que no hayan ejercido su potencial y/o inmuebles catalogados cuyos propietarios decidan adherirse al SAC Granadas. Debido a que la mayor parte de los predios no pueden aprovechar el potencial normativo por limitaciones de sus dimensiones físicas, el SAC permite la transmisión de este potencial a otros predios, mediante el pago de derechos correspondientes.

Esta toma de decisiones por parte de las autoridades locales conlleva la idea de producir espacio, especialmente espacio urbanizado en ciertas zonas de la ciudad, que es crucial para la reproducción del capital, misma que se hace acompañar, en muchos casos, de una serie de malestares y frustraciones entre los habitantes de los barrios o colonias que se derivan de estas disposiciones urbanas.

De acuerdo a Lefebvre, lo que aquí se vislumbra es un estira y afloja en torno a la disputa sobre el espacio urbanizado entre aquellos que buscan dar forma al espacio de manera que se ajuste a sus necesidades inmediatas para continuar beneficiándose, y la lucha de aquellos no favorecidos por tener un mayor control sobre la manera en que el espacio se produce socialmente para crear mayores transformaciones que satisfagan mejor sus necesidades básicas (Soja, 2014: 143).

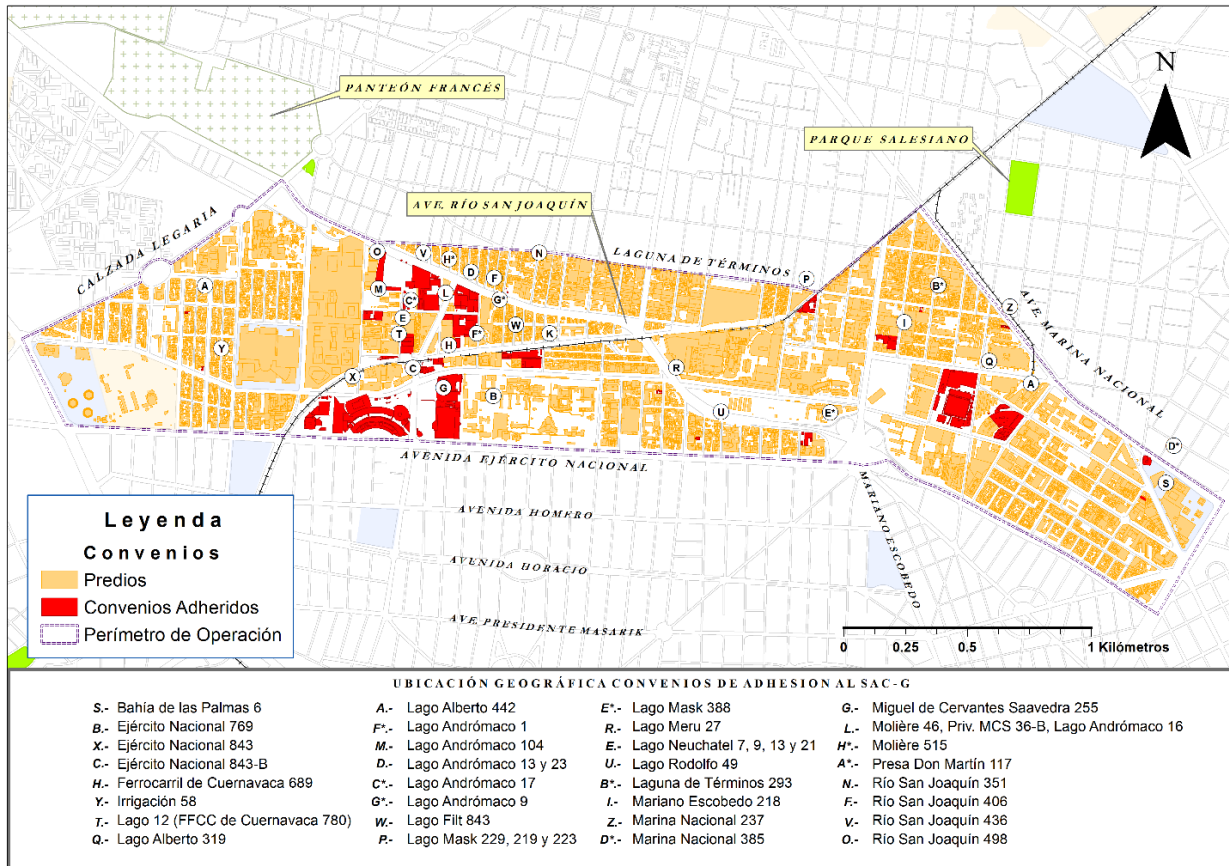
Para tener una idea aproximada de los Convenios de Adhesión que están contemplados en el SAC Granadas al mes de noviembre de 2018, según información de la Seduvi en su página oficial, se puede observar en el mapa 16 el estatus de proyectos y la ubicación geográfica de cada uno de los convenios.

Asimismo, dentro del SAC Granadas se tiene una Bolsa de Vivienda de 5 mil 422 unidades disponibles (remitirse a la tabla 25). La bolsa consiste en que un particular *aporta* un número de viviendas no utilizadas y permitidas por la normatividad a la Bolsa de Vivienda del SAC Granadas; posteriormente, un particular *adquiere* un número de viviendas aprobadas por el Comité Técnico del SAC Granadas de la Bolsa de Vivienda.

La Bolsa de Vivienda acumula todas las viviendas disponibles dentro del área de actuación que por proyecto no han sido utilizadas y las redistribuye por sector, conforme a las necesidades y características específicas del territorio y de cada proyecto en cuestión. Las unidades de vivienda que no fueron edificadas por los

desarrollos se aportarán voluntariamente vía una declaración unilateral de voluntad, de los propietarios a la Bolsa de Vivienda. El total de viviendas disponibles variará en razón de las aportaciones y adquisiciones, respetando siempre lo indicado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente (PDDU), que en el caso de la Alcaldía Miguel Hidalgo fue publicado en la Gaceta Oficial del DF en 2008.

**Mapa 16.** Ubicación geográfica de Convenios de Adhesión al SAC-Granadas, noviembre 2018



**Fuente:** Elaboración propia con información de la Seduvi

De hecho, después de la reactivación de los trámites para autorizar certificados de uso de suelo para construcción, y del dinero recaudado por obras de mitigación de los desarrolladores, surgen diversos planes y proyectos urbanos para recuperar, crear y mejorar el paisaje urbano local para favorecer la movilidad y la habitabilidad.

De interés general se desprenden los casos del *Parque Lago Alberto 320*, el *Parque Lineal Ferrocarril de Cuernavaca* y la calle *Cerrada de Andrómaco*, espacio este último que ha quedado sitiado por las grandes edificaciones en la colonia Ampliación Granada.

**Tabla 25.** Actualización de la Bolsa de Vivienda en el SAC-Granadas noviembre 2018

Viviendas Aportadas		No. Viviendas	Viviendas Adquiridas		No. Viviendas
1	Ejército Nacional 769	6,705	15	Lago Alberto 442	76
2	Miguel de Cervantes Saavedra 255	53	16	Lago Neuchatel 7, 13 y 21	397
3	Río San Joaquín 406	21	17	Lago Meru 27	9
4	FCC 689	26	18	Lago Mask 229	115
5	Lago Alberto 319	123	19	Bahía de las Palmas 6	8
6	Mariano Escobedo 218	74	20	Lago Rodolfo 49	6
7	Miguel de Cervantes Saavedra 251	37	21	Lago Fitol 7	271
8	Miguel de Cervantes Saavedra 161	65	22	Lago Andrómaco 104	130
9	Ejército Nacional 843-B	162	23	Irrigación 58	1
10	Río San Joaquín 436	35	24	Laguna de Términos 293	7
11	Lago 12	16	25	Marina Nacional 237	20
12	Lago Andrómaco 13 y 23	69	26	Presa Don Martín 117	1
13	Río San Joaquín 351	28	27	Molière 46	591
14	Ejército Nacional 843	22	28	Lago Mask 368	20
			29	Lago Andrómaco 1	41
			30	Lago Andrómaco 9	138
			31	Molière 46	183
<b>Total</b>		<b>7,436</b>	<b>Total</b>		<b>2,014</b>

*Diferencia Viviendas Aportadas y Viviendas Adquiridas = 5,422*

**Fuente:** Elaboración propia con información de la Seduvi

*Parque Lago Alberto 320.* En julio de 2015, el entonces jefe delegacional de Miguel Hidalgo, Humberto Morgan Colón, expresaba tener un predio como aval para el rescate del Parque Reforma Social debido a que los propietarios de este inmueble, la familia Cuevas Lascuráin, fijaban un valor del predio en 260 millones de pesos; el predio en cuestión era el ubicado en *Lago Alberto 320*, contiguo al megaproyecto residencial Parques Polanco, sobre la calle Laguna de Mayrán, en la colonia Granada, cuyo valor ascendía a 130 millones de pesos. Esta negociación (permuta) entre autoridades delegacionales y los propietarios del Parque Reforma Social, ubicado en las Lomas de Chapultepec, se vio interrumpida con la transición administrativa entre el gobierno saliente y el entrante, con la delegada electa, Xóchitl Gálvez en octubre de 2015.

No obstante, habitantes de la Anáhuac-Granada, que agrupa 22 condominios, dieron a conocer que el predio ya estaba apalabrado entre autoridades, desarrolladores y vecinos como área verde para esta zona bajo el marco de la Ley, pues fue conforme a donación de suelo urbano a cargo del *Grupo ABILIA* como mitigación al impacto urbano por su megaproyecto Parques Polanco. En un principio se manejaba una superficie de mil 800 m<sup>2</sup> por parte del entonces alcalde Humberto Morgan Colón, superficie que ha



ido en aumento conforme aparecen otras voces, como la de Sergio Huertos, representante de la Anáhuac-Granada quien reiteró que las dimensiones aproximadas del predio de Lago Alberto 320 rondaban los 7 mil m<sup>2</sup>, pudiendo tener una plusvalía de más de 400 millones de pesos.

Después de más o menos cuatro años de gestiones, en septiembre de 2018 fue cedido formalmente a la Alcaldía de Miguel Hidalgo el predio Lago Alberto 320 de 6,321 m<sup>2</sup> para un parque con vocación de espacio público que beneficie a los habitantes de la ciudad, de la alcaldía y a los habitantes de las Granadas (véase mapa 17). En noviembre de 2018, tanto el titular de la Seduvi, Felipe de Jesús Gutiérrez, como el alcalde en Miguel Hidalgo, Víctor Hugo Romo, celebraron el acto simbólico de colocación de la primera piedra, con lo que se dio inicio a la construcción del parque sustentable<sup>151</sup> –eje articulador para la convivencia social, cultural, deportiva, recreativa y de esparcimiento–. Como asistentes estuvieron Francisco Servín, representante vecinal de la colonia Ampliación Granada, Gabriela Salido, Diputada y presidenta de la Comisión de Uso y Aprovechamiento del Espacio Público, Federico Döring Casar, Diputado y presidente de la Comisión de Planeación del Desarrollo, así como de concejales de la alcaldía y vecinos de la zona. Producto de la renovación urbana con medidas de mitigación del SAC Granadas, y cedidos por la empresa desarrolladora *Metrópolis*, esta obra pública contará con un financiamiento de 31 millones de pesos.

La constructora encargada de ejecutar el proyecto será la empresa *Biomás Arquitectura*. El 15 de marzo de 2019 se fijaba como fecha tentativa la entrega consumada del proyecto que busca contar entre otros atractivos con espacio cultural, gimnasio, áreas verdes, vialidades, banquetas, conexión al parque lineal, andadores y trotapistas permeables, cancha infiltrante, juegos infantiles y área canina. Igualmente, será forestado con especies arbóreas como truenos, granados, patas de vaca, liquidámbar y álamos.

El secretario de la Seduvi, Felipe de Jesús Gutiérrez, destacó que el proyecto de construcción del parque de Lago Alberto 320 es resultado del trabajo y la participación

---

<sup>151</sup> Inclusión de estrategias verdes con la implementación de sistemas de captación de agua de lluvia, iluminación de bajo consumo, muebles hidráulicos y sanitarios ahorradores, especies vegetales de fácil adaptación con mínimos requerimientos de mantenimiento y conexión con el Parque Lineal Ferrocarril de Cuernavaca.

de los vecinos en las mesas de seguimiento del SAC Granadas, donde cada uno de los espacios con los que contará el parque fueron elegidos y planeados en razón de las inquietudes de quienes habitan en la zona. De igual forma, la Diputada Gabriela Salido Magos enfatizó que en la alcaldía de Miguel Hidalgo, la participación de los vecinos ha sido importante para la aprobación de los espacios públicos y la construcción de un parque. Destacó la importancia de analizar la función de los SAC a fin de que garanticen, a través de las medidas de mitigación y de integración urbana, generar este tipo de intervenciones y que resulten provechosas en diversas zonas de la ciudad.

El actual alcalde de Miguel Hidalgo, Víctor Hugo Romo, recalcó que *"es fundamental para la Alcaldía contar con muchos espacios como éstos, muchos espacios verdes, muchos espacios de recreación, muchos espacios de deporte y muchos espacios dedicados a la cultura"*. Afirmó que para que esto se materializara, la participación de todos desde sus diferentes trincheras fue primordial, desde un *twit*, hasta ir con el Secretario, hasta exigir en el Congreso, hasta exigir con las autoridades en ese momento. Sin embargo, aclaró que en esta obra, no participará directamente personal de la demarcación, ya que es una obra producto del SAC (ver figura 19a).<sup>152</sup>

*Parque Lineal Ferrocarril de Cuernavaca.* Como parte de la estrategia de recuperación, intervención y renovación urbana bajo preceptos del SAC Granadas en 2016, el objetivo de este proyecto de aprovechamiento de infraestructura existente fue la ampliación de vías de comunicación, el mejoramiento del entorno urbano y la elevación tanto de la plusvalía de la zona como de la calidad de vida de sus habitantes. El proyecto original anterior a la estrategia de recuperación consistía en la construcción de un paso a desnivel en Ave. Ejército Nacional, librando Ferrocarril de Cuernavaca y posibilitando la salida hasta Juan Vázquez de Mella, similar al cruce de esta vía con Ave. Molière. Contemplaba un corredor peatonal y una ciclopista que correrían paralelos a la vía del tren para estar conectados y ofrecer una alternativa no únicamente para los vehículos, sino también para los peatones. El alumbrado público y circuito cerrado de vigilancia reforzarían la seguridad de los usuarios.

---

<sup>152</sup> <https://alcaldia.miguelhidalgo.gob.mx/tag/sac-granadas/>

Cuando se encontraba en funciones el titular de la Seduvi, Felipe Leal Fernández, enfatizaba que el deprimido a construirse serviría como una referencia urbana para unir la parte inferior de Las Lomas, pasar por el extremo del Bosque de Chapultepec, cruzar el Paseo de la Reforma por la vía del ferrocarril y llegar hasta Río San Joaquín. De este modo, esta área, como punto neurálgico de integración entre Polanco y la zona de la Nueva Granada, se sustentaba con los acuerdos a los que llegaron con los vecinos de la zona desde hacía varios años atrás.<sup>153</sup>

La procedencia de recursos para el parque lineal sería absorbida por la iniciativa privada, y no del presupuesto público. El costo rondaría los 80 millones de pesos. Se aplicaría el planteamiento de participación privada sobre tramos específicos. Al construirse el megaproyecto Plaza Carso en la colonia Ampliación Granada a cargo del Grupo Carso, éste último sería el responsable de edificar el tramo correspondiente de Avenida Ejército Nacional hasta Lago Zurich. Previa identificación de los desarrolladores restantes al parque lineal por parte de las autoridades de la demarcación Miguel Hidalgo, se les haría extensiva la invitación a participar con su traspatio, debido a la ubicación de las vías ferroviarias detrás de sus edificaciones.

A la postre, durante el gobierno de Miguel Ángel Mancera se buscaron alternativas de movilidad y mejoramiento del paisaje urbano de la capital a través de la intervención de un tramo de 4.5 km de largo que se despliega de Río San Joaquín a Lago Mayor.<sup>154</sup> El gobierno capitalino, la delegación Miguel Hidalgo y el Colegio de Arquitectos de la ciudad lanzaron una convocatoria en 2016 bajo el mote de *Concurso Internacional de Ideas Parque Lineal de Cuernavaca* para elegir al encargado del diseño del proyecto. De los 400 participantes y 130 propuestas, el despacho ganador fue el bufete *Gaeta + Springall*, dirigido por los arquitectos Julio Gaeta y Luby Springall.<sup>155</sup>

---

<sup>153</sup> <https://realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/urbanismo/11275-parque-lineal-ferrocarril-de-cuernavaca-recuperara-el-paisaje-urbano-de-la-zona>

<sup>154</sup> Tres tramos conforman este espacio recreativo lineal: el primero va de Ejército Nacional a Río San Joaquín; el segundo San Joaquín a Marina Nacional, y el tercero Marina Nacional a Calzada de los Gallos.

<sup>155</sup> Los cinco finalistas elegidos interactuaron con la comunidad local con el objetivo de socializar, escuchar y conocer de viva voz las necesidades de los vecinos y las problemáticas de la zona para construir la propuesta conceptual operativa.

El parque lineal fue inaugurado por Miguel Ángel Mancera, jefe de gobierno de la Ciudad de México quien, acompañado por Felipe de Jesús Gutiérrez, Secretario de la Seduvi, y de Xóchitl Gálvez Ruiz, jefa delegacional en Miguel Hidalgo, develó la placa inaugural el 17 de noviembre de 2017. Habitantes de colonias como Ampliación Granada, Modelo Pensil, Dos Lagos y Granada se beneficiarían de forma directa de acuerdo con la percepción de las autoridades de la ciudad y de la alcaldía:

"[...] vale mucho la pena que la gente de la ciudad lo conozca, es una recuperación de espacio público muy importante y se ha construido con mitigaciones, quiere decir que se ha construido con lo que le cobramos como Gobierno de la Ciudad de México a empresas que están desarrollando inmuebles en la zona. [...] Se trata de una intervención verdaderamente profesional, muy cuidada, que da un entorno absolutamente distinto a esta zona". (Miguel Ángel Mancera, Jefe de Gobierno de la Ciudad de México).<sup>156</sup>

Bajo la estrategia del SAC Granadas, el desarrollo del parque lineal –contó con acciones del gobierno capitalino, de la jefatura delegacional, secretarías de Medio Ambiente, Seguridad Pública, Movilidad, Comunicaciones y Transportes del Gobierno Federal, así como con Ferrocarril y Terminal del Valle de México, CFE y PEMEX– busca promover la dotación de espacios públicos, culturales, deportivos y de esparcimiento, a través de la instalación de áreas verdes, tres canchas deportivas, juegos infantiles, siembra de 147 árboles, ampliación de sendas peatonales, ciclovías, 25 bancas, 119 nuevas luminarias, dos *skatepark* y cinco tanques elevados, en beneficio de más de 40 mil habitantes y visitantes de la ciudad (véanse figura 19b y mapa 17).

*Cerrada de Andrómaco.* Después de la reactivación de trámites para construir en la zona de Nuevo Polanco en 2015, el titular de la Seduvi, Felipe de Jesús Gutiérrez recalca que una de las primeras acciones de inversión por parte de los desarrolladores se destinaría en mejorar las condiciones de la calle Cerrada de Andrómaco, en la cual existe una vecindad que ha quedado rodeada por las grandes construcciones en la colonia Ampliación Granada (*El Universal*, 25/07/15).

---

<sup>156</sup> <https://obrasweb.mx/construccion/2017/11/17/el-parque-lineal-ferrocarril-de-cuernavaca-se-estrena-en-la-cdmx>

La cerrada, como espacio con dotes de callejón por estar ahora confinada entre altos edificios residenciales de estructura en acero, concreto y cristal reflejante, tiene su origen cerca de la década de los años treinta del siglo pasado. Como consecuencia de la expansión del casco urbano de la ciudad, compañías inmobiliarias como la *Chapultepec Heights*, *De la Lama* y *Basurto S.A.* y la *Anzures Land* prosperaban en los terrenos que pertenecían anteriormente a la Hacienda de Los Morales, zona con alto plusvalor localizada al poniente del entramado urbano existente que detentaba una vocación campestre, de descanso y recreo para familias adineradas (véase Capítulo 4 apartado 4.1.1.).

Más adelante, cuando entra en función el modelo de industrialización por sustitución de importaciones en México, la ciudad capital entra en una nueva dinámica de producción manufacturera por lo que se crean zonas industriales en diferentes partes de la ciudad como la de Irrigación al poniente del núcleo urbano central. Acompañando este desarrollo industrial, surgen sin un planeamiento urbano óptimo asentamientos populares discontinuos que van conformando colonias como la Pensil, la Granada, la Irrigación y la Anáhuac. La antigua vía del ferrocarril de Cuernavaca, que permitía la movilización de mercancías de las empresas aglomeradas en las entrañas de la colonia Granada, también toleraba los asentamientos irregulares en sus flancos.

Al paso del tiempo, la Cerrada de Andrómaco la van conformando de manera irregular decenas de familias con escasos recursos económicos. Algunos integrantes de estas familias se emplearon de manera formal e informal, en mayor o menor medida, en las grandes compañías manufactureras contiguas como la fábrica de Bayer, la General Motors, la Auto-Mex (Chrysler), la fábrica de neumáticos General Tire, la Vidriera México, Harinas Elizondo, Levaduras Azteca o la Palmolive, pertenecientes al complejo industrial de Irrigación; algunas mujeres también vendían comida a los trabajadores en las inmediaciones de las fábricas. Poco a poco, de acuerdo a sus posibilidades económicas, estos habitantes fueron construyendo sus casas con ladrillos, láminas de cartón y pedacería sobre pisos de tierra bajo carencias muy marcadas en cuanto a infraestructura y servicios urbanos básicos como agua, energía eléctrica o drenaje.

Dentro de la etapa de 1950-1970, ya con un plano regulador para la ciudad, se van consolidando la industria en la ciudad y en el complejo industrial de Irrigación. La Cerrada de Andrómaco, como un asentamiento irregular precario, va caracterizándose como un espacio habitacional bajo preceptos de autoconstrucción que se benefició en cierta medida por la introducción de agua potable, drenaje, electricidad y alcantarillado para los habitantes de las colonias inmediatas que conformaban este sector industrial a causa de la expansión urbana y su densificación poblacional. Paralelamente se incluyó el proyecto del saneamiento del Río San Joaquín y la construcción sobre este afluente de la avenida homónima. La consolidación de este espacio, con uso de suelo mixto habitacional-industrial, trajo como consecuencia el enclaustramiento de la cerrada entre naves y bodegas de considerables dimensiones.

En la década de 1980, después de que la Ciudad de México cediera el paso a una nueva etapa económica bajo preceptos de economía abierta, se originó una desconcentración y relocalización de la industria a diferentes zonas del país y de la ciudad. Buena parte de la industria de la zona norponiente se desmanteló, lo que dio inicio a un proceso de desinstalación de fábricas y bodegas. Hacen su aparición la terciarización y servicialización de la economía, destacando los servicios al productor, al consumidor y los de carácter financiero.

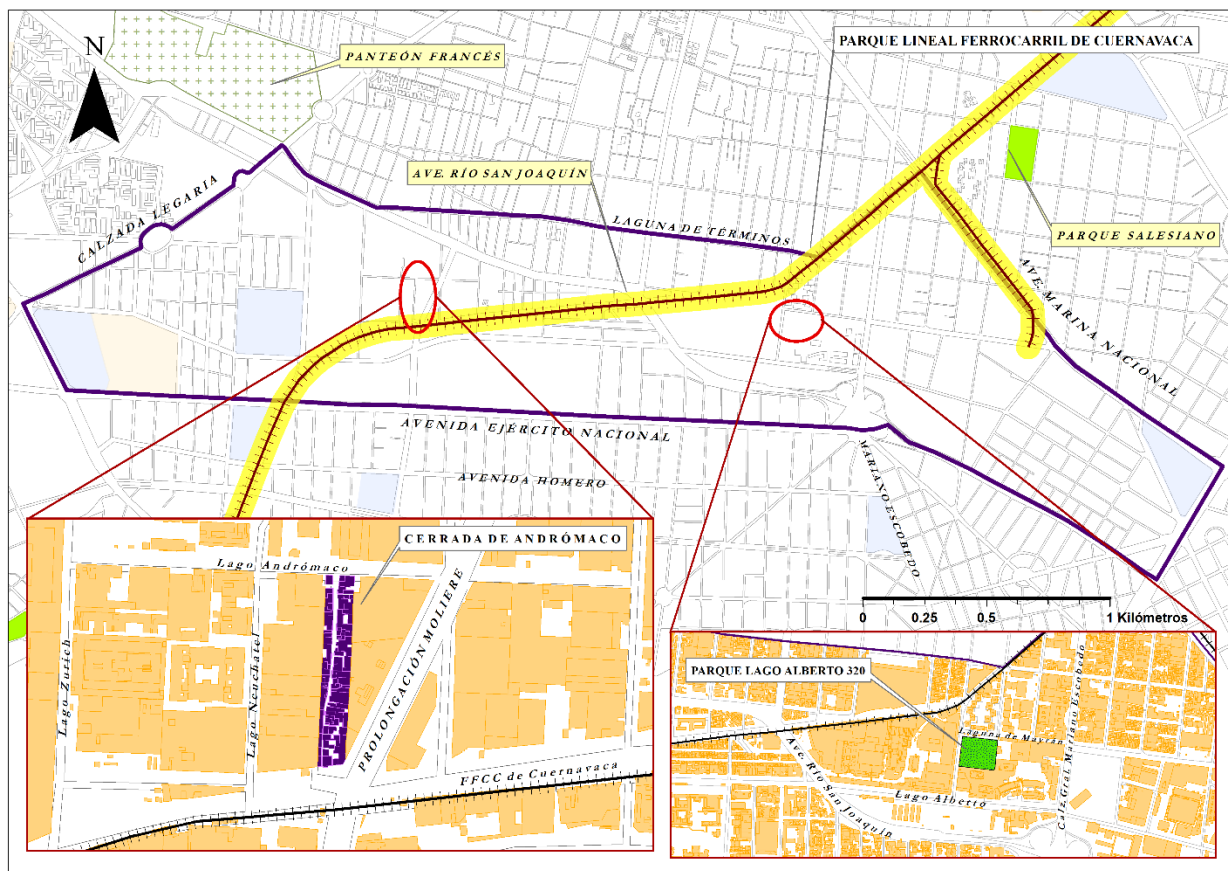
En los siguientes años, la antigua zona industrial de Irrigación deja como *predios en engorda*<sup>157</sup> importantes reservas territoriales de gran extensión provenientes de naves, bodegas y almacenes derruidos en manos del mercado que comenzaron a ser parte de la especulación inmobiliaria y desde entonces toda esta área, bautizada por los desarrolladores inmobiliarios como *Nuevo Polanco*, fue contemplada por el gobierno de la ciudad a través de programas parciales de desarrollo urbano como una zona con potencial de reciclamiento y reconversión que refuerzan la idea de densificar el centro para viabilizar recursos financieros sobre una alta densidad en predios considerando las arterias viales primarias como Ejército Nacional y Marina Nacional.

---

<sup>157</sup> El suelo sin uso o subutilizado se denomina también *tierra vacante*, *vacíos urbanos*, *baldíos*, *tierras de engorde*, *vacantes latentes*. No obstante, el común denominador alude a la subutilización como a la falta de usos de terrenos y edificios abandonados de propiedad pública y/o privada. Urriza (2011) considera que la tierra constituye una reserva de valor y una forma de inversión segura con relación a otras, por lo que la formación de tierras vacantes puede comprenderse mejor si se consideran las diferentes lógicas y actores que intervienen en la construcción del espacio urbano.

Actualmente, alrededor de 200 personas y más de 60 casas conforman la Cerrada de Andrómaco –familias nucleares emparentadas principalmente–. Perteneciente a la colonia Ampliación Granada, entre las calles de Andrómaco (norte) y el Parque Lineal de FFCC de Cuernavaca (sur), las casas de esta cerrada están distribuidas de forma lineal, divididas por un pasillo de dimensiones irregulares de aproximadamente 164 metros. Un portón de metal de 2.5 m x 2 m es el acceso principal de la cerrada que conecta con Andrómaco; al final del pasillo, una pequeña puerta de metal conecta con el parque lineal. Ambos accesos regulan la entrada y salida de vecinos y usuarios por el pasillo, que ostenta un par de "tienditas" de abarrotes y fondas de comida que prestan servicio a los empleados de los corporativos de la zona. En horario de comida, el tráfico peatonal intenso es el que le caracteriza. Por las noches, por cuestiones de seguridad, se cierran bajo llave ambos accesos (véase mapa 17).

**Mapa 17.** Ubicación geográfica Parque Lago Alberto 320, Parque Lineal FFCC Cuernavaca y Cerrada de Andrómaco

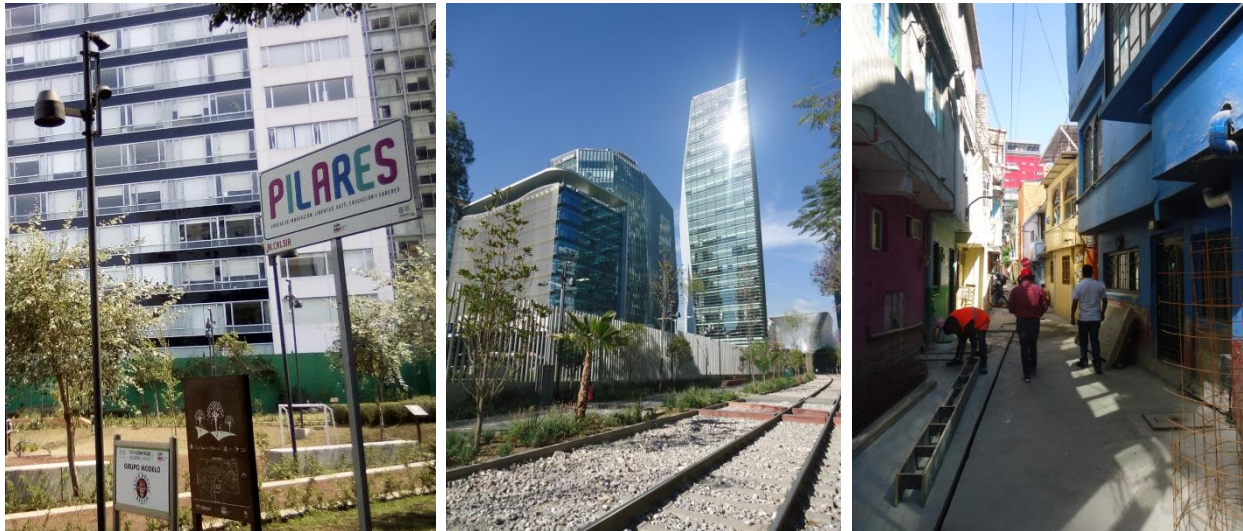


Fuente: Elaboración propia con base en información de Seduvi



Este espacio habitacional presenta en casi todas sus viviendas un proceso de autoconstrucción. Sus fachadas multicolores exhiben las redes de servicios básicos que comparten (agua, electricidad, tubería de gas y drenaje). Es posible encontrar casas de uno a tres niveles, pudiendo alcanzar las más altas 12 m de altura; en su interior los acabados dependerán del poder adquisitivo de cada familia (ver figura 19c).

**Figura 19a, 19b y 19c.** Parque Lago Alberto 320, Parque Lineal FFCC Cuernavaca y Cerrada de Andrómaco



**Fuente:** Autor: Víctor Hugo Aquino Illescas

Ante la jerarquía de los planes urbanísticos como los programas delegacionales de desarrollo urbano que dictan normas de producción de un determinado modelo de ciudad y su relegación formal del trazado en detalle de los planes parciales, no se esconde que este planteamiento jerárquico, con esa formulación, es coherente con un inequívoco planteamiento ideológico: el sector público dicta las normas del juego en cuanto al crecimiento urbano y deja su desarrollo, en forma y tiempo de producción, al sector privado (Herce, 2013: 267).

### **Participación de las empresas desarrolladoras y el financiamiento inmobiliario**

Desde los años noventa, las reformas neoliberales implementadas en México permitían vaticinar que el sector financiero iba a transformar las dinámicas de los mercados de suelo e inmobiliarios. En México, estos sectores económicos auguraban un



componente atractivo para el capital estadounidense en búsqueda de aumentar sus portafolios inmobiliarios.<sup>158</sup> Es después del TLCAN en 1994 entre México, Estados Unidos y Canadá (hoy T-MEC), que los mercados inmobiliarios de la Ciudad de México y su zona metropolitana experimentarían un proceso progresivo de financiarización a partir de la puesta en práctica de las reformas salinistas para generar una conexión entre los mercados de suelo y el sector financiero (David, 2017: 227).

Para 2008, la Asociación Mexicana de Fondos de Inversión en México (AMFII), contaba con once miembros que representaban los fondos inmobiliarios. Para los siguientes años, estos once miembros, algunos de ellos fondos de capital privado más importantes del mundo, invertirían 25 mil millones de dólares. La inversión se encaminaría principalmente en sectores de vivienda, comercial, industrial y de oficina. Destacan los fondos de capital *Apollo Real Estate Advisors (Apollo)*; *City Property Investors (CPI)*; *GE Real Estate México*; *ING Mexico Lion Fund*; *Kimco Realty Corporation (Kimco)*; *La Salle Investment Management*; *Mexico Retail Properties (MRP)*; *MIRA*; *O'Connor Capital Partners (O'Connor)*; *Prudential Real Estate Investors (PREI)* y *The Carlyle Group*. En ese mismo año operaban en el país un total de veinticinco fondos con las mismas características (*Expansión*, 31/01/2008).

En México, a partir de 2009, se tienen dos instrumentos que sirven al mercado inmobiliario. El primero en aparecer fue el Certificado de Capital de Desarrollo (CKD),<sup>159</sup> mientras que en el 2011 nacieron los llamados Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (Fibras), instrumentos que permiten a inversionistas individuales e institucionales participar en el mercado de bienes raíces y contar con gran diversificación geográfica de propiedades, de arrendador y algunas ventajas fiscales.

---

<sup>158</sup> Permite conocer la oferta comercial de una inmobiliaria a través de información completa del mercado de propiedades disponibles en venta y/o renta, sus precios, la ubicación de las mismas y sus características.

<sup>159</sup> Los CKD son instrumentos de inversión creados por la Bolsa Mexicana de Valores (BMV). Entraron en vigor el 10 de agosto del 2009, por lo que con su establecimiento, la BMV inauguró el mercado de capital de desarrollo en México. Pertenecen a instrumentos de capital, junto a las acciones, los Fibras y los títulos opcionales (*El Economista*, 18/09/17).

Además de cotizar en el mercado accionario y teniendo como precedente y punto de origen los *Real Estate Investment Trust* (REITs)<sup>160</sup> en Estados Unidos, quienes invierten en Fibras obtienen beneficios por tres vías: el rendimiento en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), la plusvalía de los inmuebles y por la distribución de utilidades cada trimestre. De igual forma, los Fibras, como instrumentos de inversión en inmuebles administrados por terceros, y por su estructura legal, no retienen ganancias, por lo que están obligados a entregar el 95 por ciento de su resultado fiscal entre los inversores (*El Financiero*, 04/10/2013).

Para 2013, las Afores<sup>161</sup> fungen como el principal inversor en este tipo de instrumentos, con una inversión aproximada que rondaban los 4 y 5 mil millones de dólares. Entre CKDs y Fibras se habían emitido a enero de 2013, de 5 a 6 mil millones de dólares. Terminado 2013, se tenían un poco más de 7 mil millones de dólares para invertir (*BBVA Research*, 2013).

Entre 2013 y 2015 diversas firmas cotizaron en el mercado accionario, por lo que se volvieron exitosas en la bolsa de México: Fibra Uno (oficinas, comercios y hoteles), Fibra Macquarie (portafolio de propiedades mixtas de oficinas, centros comerciales, industriales y hoteles), Fibra Hotel y Fibra Inn (propiedades de hospedaje y hoteles de negocios), Fibra Shop (centros comerciales), Terrafina (propiedades industriales), Fibra Danhos (portafolio mixto) y Fibra Sendero, entre otras.<sup>162</sup>

Para el tercer trimestre de 2016, los CKDs inmobiliarios son los que tienen mayor participación de mercado, por lo que dominan el panorama ante el sector industrial y el de infraestructura; estos tres sectores están concentrando la inversión proveniente de

---

<sup>160</sup> “Entidades jurídicas que permiten cotizar en la bolsa un portafolio de inmuebles y beneficiarse con exoneraciones fiscales” (David, 2017: 229).

<sup>161</sup> Administradoras de Fondos para el Retiro (Afores).

<sup>162</sup> Con una administración de recursos por cerca de 200 mil millones de dólares, en 2015 se tenía contemplada una inversión de 15 mil millones de dólares de Afores en proyectos de bienes raíces a través de los Fibra y los CKDs (infraestructura, inmobiliarios, minería, empresariales y tecnología, o para la adquisición de empresas). “Lo que está en juego es la composición de la tenencia de los inmuebles en México, porque antes era muy familiar; ahora es cada vez más institucional, como sucede en Estados Unidos, donde los grandes edificios de ciudades como Chicago y Nueva York pertenece a fondos de inversión o aseguradoras. México se dirige hacia allá”, Héctor Klerian, director internacional de JLL México: <https://www.altonivel.com.mx/empresas/negocios/50531-afores-impulsan-boom-del-sector-inmobiliario/>

las Afores. Destacan las Afores Sura, Banamex, Pensionissste, Profuturo GNP y Afore XXI Banorte (*El Economista*, 08/11/ 2016).

En un principio, las desarrolladoras inmobiliarias invertían su propio capital, conseguían financiamiento complementario, adquirían la tierra, desarrollaban y administraban edificios. Sin embargo, actualmente se presenta un nuevo tipo de desarrollador inmobiliario característico de la reciente división del trabajo inmobiliario en la cual la inversión de capital y la evaluación de su rentabilidad están controladas por los inversionistas financieros transnacionales. Este nuevo modelo se caracteriza por ser del tipo desarrollador-plataforma, que sólo se dedica a buscar y administrar proyectos inmobiliarios para operar una transmisión del control de la decisión y de la gestión de las inversiones inmobiliarias desde los desarrolladores hacia los inversionistas financieros transnacionales (David, 2017: 228).

Este nuevo tipo de desarrollador aparece entonces como un actor clave del nuevo régimen de acumulación financiarizado que los inversionistas financieros transnacionales buscan imponer en diferentes zonas al interior de la Ciudad de México y su zona metropolitana. Ante estos hechos, como primer avance para construir los grandes edificios, los desarrolladores adquieren predios las más de las veces a costos muy bajos comparados con su verdadero valor.

Para extraer el máximo plusvalor a un predio, tanto autoridades locales de la ciudad como los desarrolladores inmobiliarios comparten ideas sobre crecimiento vertical. Estos últimos están interesados, por consiguiente, en diseñar ostentosos y futuristas *skylines* como medio para construir *huellas urbanas* que compitan con otras ciudades llamadas mundiales o globales para atraer inversión, fomentar el turismo, exponerlos a los medios de comunicación, a la mercadotecnia, con el objetivo de atraer a grupos sociales altamente educados, creativos o elites móviles bajo el auspicio tecnológico (Graham, 2015: 619).

Dentro de Nuevo Polanco, la especulación en los valores del suelo de las antiguas fábricas y bodegas, y las enormes ganancias que se obtienen al reemplazarlas por altos edificios de oficinas corporativas o de torres de viviendas residenciales, socavan radicalmente las posibilidades de que se apueste por una mezcla de usos de suelo a

favor de viviendas sociales o populares a gran escala; difícilmente este tipo de viviendas sobreviven al interior de las ahora ciudades globales. Empresas constructoras de vivienda “social” como Baita y SHF aprovecharon en su momento los bajos costos de estos viejos almacenes y bodegas (véase Bustamante, 2004: 132).

De hecho, desde que se reabrió el cierre de ventanilla para permisos de construcción en la Seduvi en 2015, un importante número de proyectos residenciales en altura se han venido materializando. Ante la apertura, la desarrolladora *Metro Buildings*, ha aprovechado el potencial de crecimiento que ofrece el negocio de unidades de vivienda flexible en renta –amuebladas, sin amueblar y todas con electrodomésticos– en la Ciudad de México. El participar de la Bolsa de Vivienda del SAC Granadas hizo posible que tal emprendimiento apueste por unidades más pequeñas que el tamaño promedio de la zona. Según comentarios del entonces Director Ejecutivo de Metro Building, Francisco Andragnes, la intención es:

“[...] generar un sentido de comunidad e integrar a los inquilinos; el proyecto contempla amenidades y espacios comunes para generar un entorno agradable. Los departamentos tendrán dimensiones diferentes para ajustarse a las necesidades de los jóvenes profesionistas y su poder adquisitivo”.

Fue en 2016 que la empresa Metro Buildings adquirió un portafolio de seis proyectos para una cartera de más de mil departamentos en renta en la Ciudad de México, a través de un fondo estadounidense y un inversionista local. Como lo señaló en su momento el Director Ejecutivo de Metro Buildings Development, Pablo Barco, esto implica que:

“[...] para nosotros, vivienda en renta significa darle a las personas algo más accesible, ya que no es necesario dar un enganche de 20 o 30 por ciento del valor de un departamento y en un entorno de alza de tasas, pues los créditos hipotecarios se volverán más caros”.<sup>163</sup>

En 2017, la citada empresa ofrecía tres tipos de departamentos para renta: estudios por 11 mil 400 pesos mensuales; departamentos con una recámara por 14 mil 600 pesos al mes y otros con dos habitaciones por 17 mil 900 pesos. Cada uno de sus

---

<sup>163</sup> <https://inmobiliare.com/vivienda-en-renta-institucional-llegara-a-lago-neuchatel/>

desarrollos cuenta con entre 300 y 400 unidades. En estos inmuebles se pueden encontrar amenidades como internet inalámbrico, alberca y gimnasio, en ubicaciones estratégicas como Santa Fe, Polanco y Nuevo Polanco, sobre la calle de Lago Neuchâtel, en la colonia Ampliación Granada (figura 20a).

El mismo ejecutivo apunta que:

"ahorita estamos muy enfocados en la Ciudad de México; el tamaño de la capital nos permite enfocar nuestros esfuerzos a este mercado, pues hay una demanda muy grande y una oferta institucional muy pequeña y este enfoque es el adecuado". (El Financiero, 2017/03/22. Francisco Hernández, 2017).

Otro mega-proyecto que se edifica entre las avenidas Ejército Nacional y Miguel de Cervantes Saavedra, esquina con Prolongación Molière, es el conocido como *Miyana* a cargo de Gigante Grupo Inmobiliario (figura 20b). Dentro de una superficie de casi 44 mil m<sup>2</sup>, 535 mil m<sup>2</sup> destinados a construcción, 5 edificaciones de alta tecnología, 1 centro comercial, 7 mil cajones de estacionamiento, área de restaurantes, jardines, terrazas, etc., este imponente desarrollo arquitectónico inteligente apuesta por usos mixtos de vivienda, oficinas y comercio. El conjunto se distingue por "tenerlo todo al alcance en un mismo lugar": acceso al mejor estilo de vida cosmopolita en una de las zonas de mayor plusvalía de México; sustentabilidad; alta tecnología; áreas recreativas y deportivas, comercios y oficinas; departamentos con acabados de lujo y una vista panorámica de la ciudad; completo esparcimiento y confort de la familia; seguridad y bienestar. Tres torres con 816 condominios de lujo conformarán un área edificada de 132 mil m<sup>2</sup>, que se complementarán con más de 2 mil cajones de estacionamiento.<sup>164</sup>

En Nuevo Polanco, los megaproyectos en altura orientados a segmentos medios y altos predominan tanto en la zona poniente, entre la calle Presa Falcón y Prol. Molière, como en la zona oriente, entre Ave. Río San Joaquín y Calz. Gral. Mariano Escobedo; la zona centro queda "acorralada, atrapada", por lo que bien podría tratarse de una zona de reserva urbana –principalmente zona habitacional popular, obrera y vecindades– para una posterior intervención ante los proyectos que consolidan la tendencia de cambio. El mapa 18 ilustra el proceso histórico de superposición de los

---

<sup>164</sup> <https://www.realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/usos-mixtos/17694-miyana>



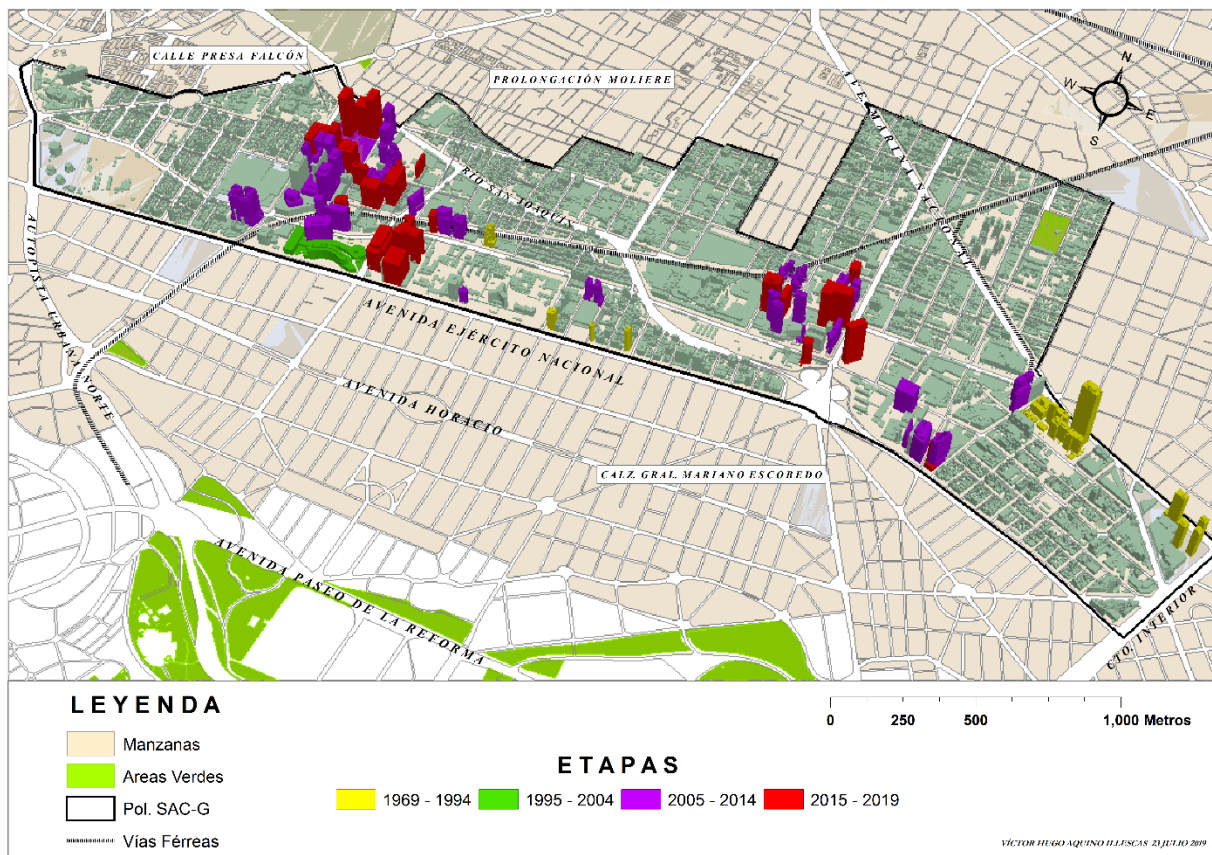
proyectos inmobiliarios en altura desde que inició el megadesarrollo en 2006 hasta los más recientes autorizados por las autoridades locales.

**Figura 20a y 20b.** Lago Neuchâtel 7, 13 y 21, y mega-proyecto Miyana



Fuente: Fotógrafo: Víctor Hugo Aquino Illescas

**Mapa 18.** Etapas de proyectos inmobiliarios en altura de 1969 hasta julio de 2019



Fuente: Elaboración propia con base en emporis.com y edemx.com

De acuerdo con la información generada, se puede observar al interior del SAC-Granadas que en las zonas poniente y oriente apuestan por desarrollos de tipo comercial, de oficinas, residenciales de lujo y DUIS, por lo que se ha intensificado el proceso de densificación en altura a través de estas tipologías edificatorias (ver figura 21a, 21b y 21c). Así, hoy es posible no solo encontrar construcción en altura a lo largo de las principales avenidas del área de actuación, sino también se ha dispersado hacia calles secundarias como Lago Andrómaco, Laguna de Mayrán o Lago Neuchâtel, donde anteriormente la construcción de esta tipología era menos intensa. Precisamente, sobre esta calle se construye un proyecto en altura que fusionó predios: Lago Neuchâtel 7, 9, 13 y 21, y al fondo de la misma calle se construye desde abril de 2019 el megaproyecto de usos mixtos en altura *Cuadrante Polanco*. La desarrolladora inmobiliaria a cargo, *Mira*, planea la construcción de 5 torres residenciales y 3 de oficinas, que oscilarán entre los 90 m de altura, con activación comercial en planta baja y áreas verdes de acceso público y peatonal.

**Figura 21a, 21b y 21c.** Zona Poniente, Zona Centro y Zona Oriente, julio de 2019



**Fuente:** Autor: Víctor Hugo Aquino Illescas

Según Shay Rosenstein, director de ventas de *Mira*, más de 150 millones de dólares se invertirán en el desarrollo, por lo que se tienen contemplados aliviar problemas de movilidad y conectividad para ofrecer un estilo de vida diferente. Con la culminación del



proyecto en 2024 se pretende unir Lago Andrómaco al sur, Río San Joaquín al norte, Prolongación Molière al oriente y Lago Zúrich al poniente.<sup>165</sup>

En opinión de algunos promotores inmobiliarios sobre los proyectos en altura se defiende la hipótesis de que son ellos los que de alguna forma generan plusvalor en las zonas, áreas, colonias o barrios donde se apostan. Al cuestionar sobre el impacto que tendrían las diversas megaobras para la colonia Ampliación Granada, un ingeniero de la empresa *Compass Group*, responsable de la construcción de los edificios residenciales en la Calle Neuchâtel 7, 9, 13 y 21, opinó que:

"[...] el aumento de plusvalía en un barrio es consecuencia de nuestros desarrollos porque son estos quienes producen valor al suelo al mejorar el paisaje y la infraestructura urbanos y por consiguiente crean mayores rentas". (Ing. Juan, 49 años).

Al respecto, Jaramillo (2010: 136) expone que la producción en altura siempre es preferible para los promotores y que ellos siempre construyen con la máxima densidad permitida, aunque todo depende de la diversa capacidad económica de los constructores. De igual modo, resalta que un promotor construiría con mayor altura en áreas donde los precios del suelo son más altos, aunque la cuestión podría revertirse cuando se afirme que los precios del suelo son altos porque se construye en altura.<sup>166</sup>

### **5.3. Efectos sociales: posturas de asociaciones vecinales, vecinos y usuarios del espacio público urbano**

El aprovechamiento intensivo de antiguos predios con usos de suelo industrial de bajo o nulo funcionamiento constituye un factor que permite indagar acerca de las lógicas que operan en la construcción de la ciudad. Un importante número de nuevos emprendimientos inmobiliarios –edificios de oficinas, residenciales en altura o DUIS– se

---

<sup>165</sup> <https://centrourbano.com/2018/10/12/mira-presenta-segunda-torre-residencial-en-polanco/>

<sup>166</sup> En el mercado inmobiliario capitalista se articulan aspectos como el costo de producción de las técnicas de construcción en diversa altura, y los precios del espacio construido que alcanzan magnitudes diferentes en los distintos lugares de la ciudad. Esta interacción modula tanto el monto de los precios que alcanzan los terrenos, como la altura o densidad predominante en las distintas zonas de la ciudad (Jaramillo, 2009: 136).



gestan en el contexto de un proceso de demandas de un mercado dirigido a sectores medios y altos que buscan refugio dentro de la ciudad consolidada.

Los efectos de estos artefactos edilicios no es menor, pues generan la ruptura de las estructuras urbanas sedimentadas a través del tiempo y su degradación cualitativa. Las más de las veces, los vecinos afectados manifiestan de diversas formas su rechazo ante los proyectos inmobiliarios instalados. Una serie de cuestionamientos e interrogantes surgen ante este fenómeno: ¿Por qué se construyen los edificios? ¿Quiénes están a favor, quiénes en contra? ¿Cuál es el alcance de su impacto en el barrio o la colonia? ¿A quién le beneficia este tipo de edificaciones en altura?

Estas son algunas de las interrogantes que se intentan revelar en las siguientes líneas desde la perspectiva de los *actores sociales implicados*.

### **Sobre el actuar de las autoridades y los desarrolladores inmobiliarios**

Nuevo Polanco, como caso paradigmático, incentiva desde hace varios años la reconversión urbana en la Ciudad de México bajo la absorción de excedentes de capital financiero e inmobiliario. La demolición de las antiguas fábricas ofrece tierra vacante que es aprovechada para la expansión de magnos desarrollos inmobiliarios que generan un dinámico mercado diversificado de oficinas corporativas, viviendas residenciales y comercios. Una nueva producción del espacio urbano es impulsada, lo que da paso al despliegue de actividades terciarias, sobre todo a servicios al productor, y un consumo de productos importados de alta exclusividad.

La distribución espacial de estos desarrollos inmobiliarios y las acciones de los actores involucrados en los eslabones del mercado inmobiliario permiten adentrarse en las causas que generan la toma de decisiones por parte de autoridades de gobierno y desarrolladores inmobiliarios, que lejos de lograr por buena voluntad el mejoramiento e integración total de barrios y colonias, persisten fenómenos como la segregación social, la segmentación espacial y el aislamiento geográfico entre los grupos sociales en espacios intervenidos, sin importar necesariamente la integración social.

Durante el proceso de producción y consumo de vivienda residencial para grupos con alto poder adquisitivo, algunos desarrolladores generan espacios herméticamente cerrados de manera intencionada, mientras otros lo hacen de forma no intencionada. En este sentido, cabe destacar la no generalización de que todos los actores del mercado inmobiliario crean fragmentación social, pero al pertenecer al gremio inmobiliario se percibe la idea de que todos conllevan esa inclinación excluyente.

Para Harvey (1992, 2012: 13), las ciudades en la actualidad han dejado de planificarse en su conjunto para sólo abocarse a diseñar partes de ellas como resultado de la especulación inmobiliaria, sin ningún tipo de previsión y con un significativo vacío del derecho a la ciudad que depende de quién lo llene y con qué significado. Los financieros y promotores pueden reclamarlo y tienen todo el derecho a hacerlo, pero también pueden hacerlo los sin techo, los sin papeles y los afectados. Ante tal encrucijada, por un lado aparecen la miseria y la corrupción; y por el otro, se han formado una especie de islas impenetrables exclusivas que, sin lugar a dudas, dificultan la integración urbana y aumentan el aislamiento social a medida que la brecha entre ricos y pobres se separa cada vez más.

En opinión de algunos vecinos de la colonia Irrigación y Ampliación Granada, las obras de mitigación por parte de los desarrolladores inmobiliarios, con previa autorización de la Seduvi, lo único que hacen es beneficiar a unos cuantos. A pesar del conocimiento que se tiene sobre las obras de mitigación a las que están obligados los desarrolladores, la situación se complica porque:

"[...] se tenía conocimiento de que los recursos fueran depositados en un fondo, en un fideicomiso privado sin obligaciones en materia de transparencia ni rendición de cuentas, aunque estuvieran destinados a obras públicas, por lo que se desconoce quiénes han depositado, cuánto se ha depositado y qué planes se tienen en puerta para ocupar esos recursos". (Sra. Ana, 55 años. Vecina de la Colonia Irrigación).

Por citar un ejemplo específico. Las familias que viven en la Cerrada de Andrómaco, último reducto de vivienda popular en la zona de Nuevo Polanco, exigieron a la desarrolladora inmobiliaria *Compass Group* y a la Seduvi cumplir con las obras de mitigación acordadas desde el año 2016 y la reparación de los daños ocasionados por

la construcción del edificio residencial plus de 21 niveles, obra que se construye justo detrás de sus viviendas, sobre la calle Lago Neuchâtel, esquina FFCC de Cuernavaca.

En enero de 2016, después de inconformarse por una serie de anomalías en la autorización de un polígono de actuación, dentro de la Cerrada de Andrómaco, donde viven más de 50 familias, se convino realizar obras de mitigación que incluyen, entre otros trabajos, la reparación de las viviendas afectadas por la excavación, la sustitución de la red del drenaje, así como la posterior repavimentación del patio central. No obstante, los vecinos de la cerrada reiteran que los acuerdos entre autoridades y desarrolladores no se han cumplido cabalmente en tiempo y forma, por lo que han esperado más de dos años, entre mesas y reuniones de trabajo, el cumplimiento de los convenios estipulados por obras de mitigación. Al paso del tiempo, sus viviendas, como el único patrimonio con el que cuentan, se ven afectadas por las profundas excavaciones –con sofisticada tecnología constructiva y constante retumbar de martillos neumáticos–, por lo que se siguen deteriorando. Esta situación no les da tregua por lo que no vislumbran una pronta solución.

Cuando personal de la constructora *Compass Group* comenzó las obras de mitigación al romper el asfalto del patio central de la cerrada, no quisieron hacerse cargo del drenaje porque ese no fue el compromiso acordado con la Seduvi:

"[...] al hacer esos trabajos se hizo un lodazal, dejaron todo tirado; el suelo comenzó a ablandarse por las lluvias. Según un dictamen de protección civil, persiste en nuestras casas el riesgo, y las autoridades no nos escuchan. Como quince viviendas presentan grietas, y la empresa constructora se comprometió a rehabilitar hasta que concluyera su torre de departamentos. De los daños en las casas por excavar no se responsabilizaban, debido a que los malos cimientos tenían la culpa, pero si en sesenta años que llevan en pie no les había pasado nada". (José Reyes Sosa. Vocal de Por un Futuro Mejor, A.C.).

Como alternativas, los vecinos inconformes han estado acudiendo a las instalaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo sin que se les dé pronta solución. El argumento de las autoridades versa en que no les compete a ellos dar salida a sus demandas, que este asunto lo debe resolver la Seduvi. Sin embargo, la postura de la Alcaldía es ser interlocutor y participante entre las discusiones de los representantes vecinales de las colonias afectadas por el desarrollo inmobiliario (Granada y Ampliación Granada

principalmente), las empresas desarrolladoras y sus representantes técnicos y legales. Mesas de trabajo dentro de la alcaldía como la que tuvo lugar el día 26 de febrero de 2019 muestran visos de que es posible renegociar los acuerdos firmados anteriormente para el beneficio de todas las partes involucradas (véanse figura 22a y 22b).

Al acudir a las instalaciones de la Seduvi, los representantes de los vecinos de la cerrada comentaron que la postura de la secretaría para sus demandas ha sido nula, ni siquiera los han atendido. De hecho, tenían la intención de preguntar por el asunto de la construcción de la torre en Lago Neuchâtel, colindante a su cerrada, misma que la Seduvi autorizó un polígono de actuación con la fusión de cinco predios que suman más de mil metros cuadrados, lo que a decir de los vecinos es una cuestión irregular, pues existe una norma de ordenación para la colonia Ampliación Granada que lo prohíbe.

**Figura 22a y 22b.** Mesa de trabajo: autoridades, desarrolladores y vecinos de las Granadas



**Fuente.** Fotografía: Víctor Hugo Aquino Illescas

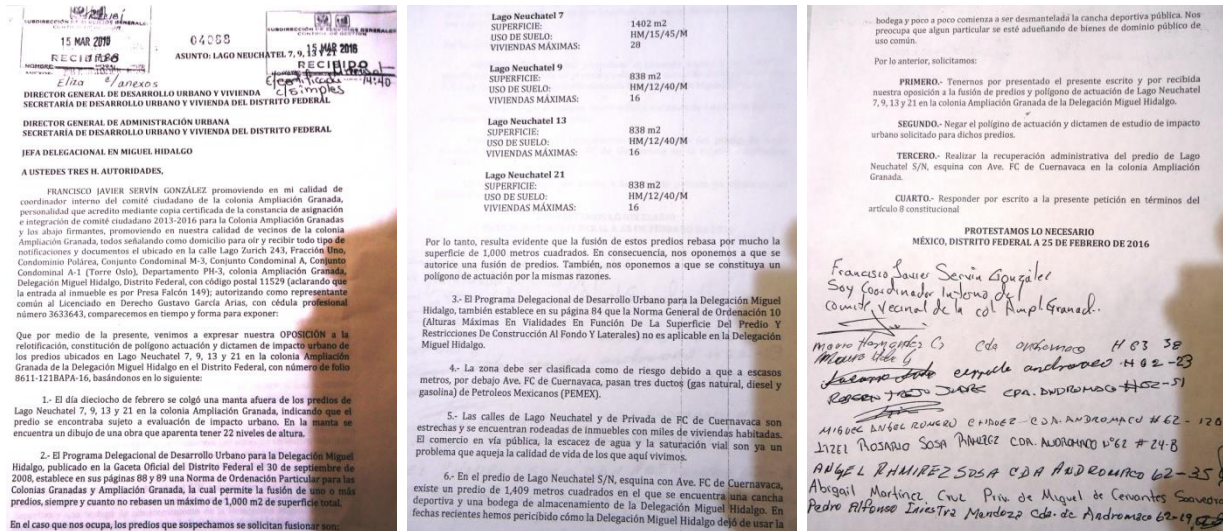
En efecto, desde el 18 de febrero de 2016 surgen inconformidades de parte de los vecinos de la Colonia Ampliación Granada ante la Seduvi y la otrora jefa delegacional en Miguel Hidalgo, Xóchitl Gálvez ante la relotificación de los predios ubicados en Lago Neuchâtel 7, 9, 13 y 21. El predio en cuestión se encontraba sujeto a evaluación de impacto urbano debido a que el PDDU de Miguel Hidalgo de 2008, según normas de ordenación particulares para las Colonias Granada y Ampliación Granada, en sus páginas 88 y 89, permite la fusión de uno o más predios, siempre y cuando no se rebase un máximo de mil m<sup>2</sup> de superficie total. Los cuatro predios en disputa

suman 3 mil 916 m<sup>2</sup>, resultando evidente que la fusión de estos predios rebasa la superficie máxima estipulada en las normas del programa delegacional.

De similar forma, los vecinos enfatizaban que la zona debería ser clasificada como de riesgo en parte por la infraestructura subterránea existente a escasos metros de los predios señalados –tubería de gas natural, diésel y gasolina, propiedad de Petróleos Mexicanos– (véase figura 23).

Ante las dificultades que tienen las Administraciones Públicas para construir obras sociales, los grandes grupos financieros han encontrado las ventajas de la financiación privada de infraestructuras, pero no planteada sobre el uso, sino como préstamo con ciertas condiciones de devolución, disfrazada de pretenciosas denominaciones, puesto que siempre habrá instituciones o empresas financieras que te presten paraguas cuando sale el sol y te lo reclamen cuando llueve (Herce, 2013: 344-345).

**Figura 23.** Escrito de oposición a la relotificación de predios Lago Neuchâtel



**Fuente:** Cortesía, José Reyes, Vocal de Por un mejor Futuro A.C.

Al revalorizar nuevas colonias o barrios céntricos, la vivienda antigua y el suelo se encarecen, por lo que la ubicación geográfica es un factor clave para que los precios se disparen; esto sucede en las Granadas (Nuevo Polanco). La revalorización implica el rescate de espacios en litigio o de importantes inversiones en renovación y recuperación urbana para continuar con el marketing urbano en esta zona céntrica. Sin

embargo, no debe pasarse por alto la participación ciudadana para lograr la consecución de estas obras en beneficio de un bien común.

*Parque Lago Alberto 320.* En 2015, vecinos de la colonia Anzures se manifestaban sobre la permuta del predio de la calle Lago Alberto 320 por el Parque Reforma Social. En su momento, el vocero de la colonia, Sergio Huertos, temía que si se llevaba a cabo la permuta, los habitantes de las colonias Granada y Anzures quedarían sin áreas verdes. Se corrió un fuerte rumor de que un proyecto inmobiliario de vivienda residencial en altura sería edificado en el predio de Lago Alberto 320; una torre de 22 niveles daría paso a 400 departamentos.

Para tratar de impedir que esa permuta se concretara, una de las posibles medidas a tomar por parte de los vecinos de las colonias Granada y Anzures sería el bloqueo de la avenida Mariano Escobedo. Otros vecinos de las colonias Verónica Anzures, Anáhuac, Tlaxpana, la Ampliación Granada, las Popo, 5 de Mayo y las pensiles apoyaron en su momento manifestándose frente a las instalaciones de la Seduvi, de la Cervecería Modelo e incluso cerrando la calle de Lago Alberto.

Ante esta situación, Humberto Morgan, jefe delegacional de Miguel Hidalgo en esa etapa, publicaba un oficio en julio de 2015 (OM/DGPI/2109) que refrendaba la custodia del predio en disputa a cargo de la demarcación. Una vez que la delegada electa en la jurisdicción, Xóchitl Gálvez, tomara cartas en el asunto, subrayaba que el parque no podría cambiar su uso de suelo de área verde. Aunque el parque tuviera dueños, se tenía una firme postura de pelear para que este espacio recreativo fuera respetado.

Se desprende la idea de configurar las cualidades de la vida urbana cotidiana a través de la promoción de un sentido activo de "*ciudadanía insurgente*". La tarea importante y siempre creciente de crear y mantener la vida urbana es realizada cada vez más por residentes ordinarios en la ciudad quienes participan directamente en la toma de decisiones sobre la defensa de áreas de bienestar común, lo que tiene que ver con que "*mucha gente busque algún tipo de respuesta a un capitalismo internacional brutalmente neoliberalizador que ha venido intensificando su asalto a las cualidades de la vida cotidiana*" (Harvey, 2012: 9-10).

Ante la participación vecinal, las incontables reuniones con las autoridades delegacionales, la Seduvi y los desarrolladores inmobiliarios donadores del predio de la calle Lago Alberto número 320 por obras de mitigación, las negociaciones fructificaron para que en noviembre de 2018 se diera el banderazo inicial de reconocimiento del Parque Lago Alberto 320.

Así lo manifestaba el médico veterinario Francisco Servín, quien, como Coordinador de Vecinos de la colonia Ampliación Granada, señalaba que:

"Tenemos conocidos y tenemos amigos con los cuales participamos como en el caso del terreno de mitigación cerca de Parques Polanco y muchos de los vecinos de los condominios de ahí participaron [...] gente de Tres Lagos, gente de Ares, gente de Pórtika, gente de la misma Parques Polanco, se unieron a nosotros y formamos prácticamente unos seis, siete comités y conformamos un frente para tratar de rescatar ese predio de Lago Alberto 320. Si te das cuenta, son de la calle Laguna de Mayrán y de la calle Lago Mayor".

Es de destacar la participación de los vecinos interesados para que se lograra la recuperación y apropiación simbólica de este espacio. De no haberse logrado tal proeza, la probabilidad de que dicho predio fuera canalizado para algún edificio corporativo o residencial era muy alta por la creciente demanda de espacio por las empresas inmobiliarias.

Al respecto, Lefebvre afirma que de un espacio natural modificado para servir a las necesidades y a las posibilidades de un grupo, se puede decir que este grupo se apropia de él, por lo que previamente se identifica una dura lucha entre las fuerzas racionalizadoras (Logos-dominación) y las fuerzas más subjetivas (Eros-apropiación). La empresa y el Estado, las instituciones y la familia, el orden establecido, las corporaciones y los cuerpos constituidos (el Logos) fungen como fuerzas que tienden a controlar y dominar el espacio. Del otro lado, las diversas formas de autogestión de las unidades territoriales y productivas, las comunidades, las élites que quieren cambiar la vida y que tratan de ir más allá de las instituciones políticas y los partidos y que se colocan de modo franco a favor de la idea de crear contraespacios efectivamente autónomos (el Eros) operan como fuerzas que intentan la apropiación del espacio (Haesbaert, 2011: 81).

El predio de Lago Alberto 320 estaba en disputa por otras instituciones gubernamentales como la CFE, de algunas entidades federativas y del Centro Cultural Ollin Yoliztli que anhelaban construir en ese lugar sus oficinas operativas:

"[...] este espacio se le entregó a la Alcaldía, por lo que el inicio de la construcción de este parque es un logro que se ha conquistado con la participación ciudadana. La idea es que los habitantes lo adopten y lo sientan como parte de la comunidad, como debe ser. Gracias también al gobierno local que fue receptivo a la propuesta de construir en ese espacio un parque. Ahora, la mayoría de los vecinos queremos hacer un concurso para que la comunidad participe y se le dé un nombre distintivo; ahorita se le conoce como Parque del 320. Lo importante es ver nacer este nuevo espacio público". (Francisco Servín, Coordinador de Vecinos de Ampliación Granada).

Las decisiones no son gratuitas ni perversas, sino que responden a una planificación, por lo que la tarea es llegar hasta donde sea necesario, porque el debate no puede sustituir las responsabilidades de tomar una decisión. Sin duda los políticos municipales o de alcaldías tienen razón en la necesidad de tomar decisiones y en la legitimidad que poseen para ello, pero convendría añadir, siempre que se realice tras un diálogo serio con los vecinos (Capel, 2013: 39). Según autoridades de gobierno de la Ciudad de México y la alcaldía Miguel Hidalgo, el caso del Parque Lineal Ferrocarril de Cuernavaca evidenció la participación ciudadana con la colaboración de autoridades locales y las empresas desarrolladoras para juntos lograr la integración y apropiación social.

*Parque Lineal FFCC de Cuernavaca.* Se sabe que dentro del SAC-Granadas se tuvieron vastos recursos económicos provenientes de las mitigaciones urbanas. Existen tres formas de pagar estas mitigaciones según comentarios de vecinos de las colonias Granada y Ampliación Granada. La primera es con base en la realización de *obras* por parte del constructor tales como reencarpetado asfáltico de calles, compostura de baches, reparación del drenaje, etcétera, previo acuerdo con los afectados. La segunda forma es por medio del fomento de áreas verdes como el logrado con el Parque de Lago Alberto 320, que es el diez por ciento del total de su predio en físico dentro del terreno; es la idea de *donación* o dar la totalidad del diez por ciento del predio donde estén construyendo. Por último, la tercera es a partir de *pagos*



en efectivo. Ahora bien, se supo que la mayoría de los desarrolladores inmobiliarios pagaron en efectivo. La pregunta obligada es ¿dónde están esos pagos?

Un comentario vertido por parte de las autoridades de la alcaldía Miguel Hidalgo es que ese dinero se invirtió en el Parque Lineal de Ferrocarril de Cuernavaca. Pero algunos vecinos de las Granadas lo cuestionan en su totalidad:

"[...] nosotros vemos un Parque Lineal que no vale los cuatrocientos millones de pesos que dicen las autoridades que se invirtieron. A nosotros en su momento nos dijeron que en un principio serían trescientos millones de pesos, y últimamente lo elevaron a cuatrocientos millones". (Sra. Lilia, 45 años. Vecina de Granada).

Entre los beneficios sociales que aporta el equipamiento urbano del Parque Lineal de Cuernavaca se reflexiona lo siguiente:

"Lo único que hemos recibido como obra de mitigación en este caso es el arreglo del cruce de Ave. Molière con su cruce con Ferrocarril de Cuernavaca, que son unos bolardos y adecuaciones en el cruce y ahorita lo que es el Parque Lineal Ferrocarril de Cuernavaca, que fue planeado desde el año pasado y este año la entrega; de ahí en fuera no hemos recibido nada, nada, nada". (Sr. Carlos, 36 años. Vecino de Granada).

De igual manera, existen voces que debaten realmente el beneficio social de este parque lineal enfatizando que:

"Ahorita tenemos el famoso Parque Lineal, pero pues es vista, es un andador, y a nosotros como comunidad sí nos sirve como cualquier banqueteta, pero realmente un uso que nosotros digamos se nos mejoró la calidad de vida, pues no". (Lic. Rufina, 29 años. Vecina de Ampliación Granada).

Actualmente, las autoridades de la Ciudad de México y de la Alcaldía Miguel Hidalgo promueven este parque lineal para el uso recreativo y de convivencia vecinal. Para algunos vecinos este espacio remodelado implica lo siguiente:

"Y gente viene a trabajar aquí de muy lejos, satura mucho lo que es el metro. Los usuarios que le utilizábamos hasta nos daba miedo usarlo porque los pasillos estaban desiertos. Y ahora son cientos, miles que llegan. Hemos contado tres mil, cuatro mil gentes que pasan sobre el paso que es el del Parque Lineal y sin contar los que pasan sobre la calle Ginebra, los que pasan sobre Cervantes. O sea, la afluencia de gente que

llega a los nuevos corporativos de la zona son muchos”. (Sr. Martín, 49 años. Vecino de Granada).

Para la promoción y búsqueda del marketing urbano de las ciudades –como el de las Granadas–, ciertos símbolos de estatus como los espacios de remodelación, rehabilitación de paisajes abren posibilidades de búsqueda de nuevos ingresos por parte de las ciudades y la dinamización del consumo interno (Harvey, 1990: 100); con ello se crea una demanda sostenida del nuevo producto (Herce, 2013: 138).

En general, la ruta de la ciclo vía de Ferrocarril de Cuernavaca parte del norte de la Alcaldía Miguel Hidalgo, desde el Deportivo Plan Sexenal ubicado a unas cuabras de la estación Metro Popotla, hasta la segunda sección del Bosque de Chapultepec. Tras su reacondicionamiento infraestructural, el parque lineal presenta óptimas condiciones para evitar el tráfico vehicular o para dar un paseo familiar los fines de semana. Puntos de interés general son ubicados a lo largo de la ruta.

Tres principales tramos se pueden identificar. El primero parte desde el Deportivo Plan Sexenal, cruzando la Ave. México Tacuba, Ave. Marina Nacional y su cruce con Ave. Mariano Escobedo. Desde este punto se inicia el segundo tramo recién construido para terminar en el cruce de la Ave. Río San Joaquín. Este punto marca el inicio del tercer tramo –espacio que dinamiza el consumo nodal local– que cruza la zona de Nuevo Polanco donde se ubican los complejos comerciales Plaza Carso, Antara y Miyana, y los complejos culturales y recreativos Museo Jumex, Museo Soumaya, Teatro Telcel y el Acuario Inbursa; siguiendo la ruta y cruzando la Ave. Miguel de Cervantes Saavedra se encuentra aún la harinera Elizondo, tradicional en la zona y con suerte es posible apreciar el paso del tren que provee a la harinera de insumos para continuar su producción histórica. Cruzando Ejército Nacional se visualiza la Plaza Pabellón Polanco, para atravesar la Ave. Horacio y continuar así el trayecto hasta arribar a la segunda sección del Bosque de Chapultepec como punto final.

En este sentido, la capitalización de nuevas formas de producción económica diversificada al interior de esta aglomeración de edificios demanda transporte eficiente, infraestructura vial óptima, escuelas, comercios, bancos, hospitales, agua, drenaje, energía eléctrica, tecnología y una mejor accesibilidad y movilidad para tratar de

minimizar los efectos que traen consigo las externalidades negativas: intenso tráfico, contaminación visual y auditiva, inseguridad, falta de luz solar, altos costes de la vivienda, etcétera. Según vecinos entrevistados, los siguientes puntos son algunas de las externalidades positivas y negativas<sup>167</sup> que secundan la construcción de edificios en sus calles y colonias por el *boom* inmobiliario.

*Cambios en el uso de suelo.* Nuevo Polanco-las Granadas ha dejado de ser, desde hace varios años, exclusivamente zona industrial con vivienda obrera y popular. Las pequeñas tiendas de comercio al por menor que surtían de víveres a estas viviendas se mantuvieron con este perfil hasta que empezó la transformación del barrio con los megaproyectos. Hoy en día la zona vive cambios constantes y contrastantes que no pasan desapercibidos por los vecinos y los usuarios.

Si bien, durante las últimas décadas se han estado realizando algunos esfuerzos por mejorar ciertos barrios centrales o colonias a través del impulso en la creación de vivienda social, éstos no han sido suficientes pues al mismo tiempo se lleva a cabo una selección de áreas estratégicas para desarrollar proyectos y megaproyectos urbanos privados que se proyectan en distintas alcaldías, por lo que en la ciudad se mantiene la idea de un modelo asimétrico donde se expresan simultáneamente la exclusión y el desamparo de unos frente a los privilegios de otros, modificando profundamente el equilibrio urbano preexistente.

Los cambios de uso de suelo han sido intensos en los últimos años en las colonias Ampliación Granada y Granada principalmente. Se puede identificar un patrón que alude a un proceso urbano significativo: en primer lugar, abandono de bodegas y fábricas; en segundo lugar, degradación y demolición; en tercer lugar, aprovechamiento del espacio por medio de estacionamientos públicos antes de la edificación de los edificios (véase figura 24a y 24b). Al iniciar el megaproyecto de Carlos Slim *Plaza Carso*, los vecinos afectados, que en un principio no estaban organizados como comités vecinales, sino más bien existía la figura de Presidentes de Colonia con poco o nulo contacto con la comunidad, opinaban que:

---

<sup>167</sup> Todo aquello que se genera producto de una inversión y que no es considerado en los análisis de costo beneficio que preceden la decisión del proyecto. Una vez puestas en práctica, leyes y políticas públicas dan paso a *consecuencias no anticipadas* de efectos -positivos o negativos- no previstos.

”Prácticamente no se abandonaron las fábricas, haga de cuenta que la fábrica dejó de ser fábrica casi inmediatamente y algunos hicieron estacionamientos, y después ya procedieron hacerse las construcciones de los nuevos complejos. Nosotros como comunidad empezamos a notar ya cuando se estaba formando lo que era Plaza Carso, que empezó a desaparecer un estacionamiento de Teléfonos de México, ahí donde era la General Popo, un fabricante de llantas”. (Sra. Leticia, 58 años. Vecina de Ampliación Granada).

Se reitera que la participación de los Presidentes de Colonia carecía de un compromiso real con la comunidad vecinal. Estos actores únicamente asistían a las juntas con las autoridades delegacionales, con la Seduvi y con los desarrolladores inmobiliarios, por lo que se reservaban la información ahí deliberada; prácticamente no existían canales de comunicación efectivos entre presidentes y vecinos interesados en las problemáticas que se vislumbraban entre las calles de sus colonias.

**Figura 24a y 24b.** Usos de suelo en el Nuevo Polanco: 2005 y 2017



**Fuente:** Vistas aéreas a partir de Google Earth

Una vez que se toma la decisión de organizarse en comités vecinales ante los crecientes embates de las megaconstrucciones, los antiguos vecinos empezaron a relacionarse con los representantes de los nuevos edificios, que como nuevos residentes se buscaba formar un frente común para tratar de discutir las problemáticas habituales a fin de encontrar soluciones claras.

“Y algunos predios dejaron de ser fábricas e inmediatamente empezaron a construir. Es lo que pasó con Chrysler, lo que pasó este último año aquí en Andrómaco 104 que estaban los Laboratorios Andrómaco y saliendo, tirando y empezando a construir. Ellos

hicieron su mudanza de ya salirse, e inmediatamente *boom*, empezaron a construir. No hubo ni abandono ni nada, eso pasó el año pasado [2018]”. (Sra. Emilia, 38 años. Vecina de Ampliación Granada).

*Caos vehicular.* Ante la pujanza del mercado inmobiliario en altura en las Granadas, la exigua infraestructura vial existente y su colapso, un aspecto importante que las autoridades delegacionales empezaban a tratar de resolver en el corto y mediano plazo era el tema del *tráfico vehicular*. Al dar por concluidas las obras de mitigación del Parque Lineal de Ferrocarril de Cuernavaca se pensaba que serían un parteaguas para fomentar el uso de la bicicleta y el uso peatonal y dotarla de otro tipo de movilidad para amortiguar un poco el problema vehicular.

Originalmente las colonias Irrigación y Granada fueron una zona manufacturera activa que se estructuraba bajo el trazado de las avenidas Calzada Legaria al poniente, Río San Joaquín al norte, Mariano Escobedo al oriente y Ejército Nacional al sur; fungían como accesos principales a la zona. El complejo industrial de Irrigación era atravesado diagonalmente de norte a sur-poniente por las vías del Ferrocarril de Cuernavaca para facilitar la movilidad física de productos generados al interior de las fábricas. Ahora, con los nuevos edificios, se usan las principales avenidas y calles para cruzarla principalmente de oriente a poniente para canalizar el tráfico proveniente de la zona central de la ciudad hacia Calzada Legaria o el Periférico, rumbo del Estado de México.

La zona del Nuevo Polanco<sup>168</sup> se ha convertido poco a poco en una zona residencial exclusiva y de usos mixtos que carece de amplias vías de comunicación que pone en entredicho los comentarios expresados en 2014 por la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) para esta zona argumentando que los nuevos residentes podrán “vivir, trabajar y moverse” en el barrio. Sin embargo, los vecinos contrastan con las opiniones de los desarrolladores:

---

<sup>168</sup> Ruta Corredor COTOBUSA: del Paradero de Cuatro Caminos a la Estación Buenavista, sobre Blvd. Miguel de Cervantes Saavedra. Ruta 2 Corredor TREPESA: de Estación San Antonio Abad a Ave. Presidente Masaryk, sobre Ave. Ejército Nacional. Ruta 134 o 28: de la Estación Normal a Defensa, sobre Prol. Molière y Ave. Ejército Nacional. Corredor ACASA: del CETRAM Estación Chapultepec a Aragón, sobre Calz. Mariano Escobedo. Fuente: <https://datos.cdmx.gob.mx/explore/dataset/rutas-y-corredores-del-transporte-publico-concesionado/custom/?location=11,19.41933,-99.08226>

“Los medios de transporte son insuficientes. Lo que es el camión, unos nuevos que son moraditos, que pasan sobre Cervantes Saavedra, a tales horas vienen llenos, ya ni hasta te puedes subir. El metro viene saturado, hay una serie de combis que vienen de la Normal y también están mucho muy saturadas. Yo creo que la gente que viene hacia esta zona de trabajo es mucha y por lo que se ha visto no se tiene pensado, o no han pensado, de qué forma mitigar este tipo de cuestiones” (Sr. Juan, 46 años. Vecino de Granada).

De acuerdo a Glaeser (2011: 146), la congestión vial elimina completamente la virtud de comunicar gente al complicar demasiado los desplazamientos en el interior de las ciudades, por lo que el exceso de conductores las convierte en aparcamientos. Dentro de las Granadas los operadores de los automotores, incluidos los de las constructoras, buscan afanosamente a todas horas del día un lugar de aparcamiento entre sus calles principalmente porque:

“Ahora muchas casas no tienen garaje, mueves tu carro y ya está otro esperando para estacionarse. O sea, es muy complicado darle el uso al automóvil, porque llegas y ya no hay dónde estacionarlo, porque a todos los nuevos complejos llegan cientos de autos buscando estacionamiento, porque estacionar los autos en las plazas es muy caro. Y aún en un estacionamiento público pues son cien, ciento veinte pesos diarios, entonces es muy caro traer carro a la zona. Hemos platicado con la autoridad y lo que dicen es que quieren desincentivar el uso del automóvil poniendo parquímetros, pero nosotros lo vemos complicado”. (Francisco Servín. Coordinador de Vecinos de Ampliación Granada).

Según el trabajo de campo realizado en las calles de las Granadas, los cruces de mayor conflicto y saturación vehicular por los que adolecen los usuarios –vecinos, los nuevos residentes y los miles de empleados que trabajan en la zona– son la intersección entre Molière y Cervantes Saavedra, Presa Falcón y Cervantes Saavedra, Molière y Ave. Río San Joaquín, Lago Alberto y la Ave. Mariano Escobedo, solo por citar algunos puntos (figura 25a y 25b). Entre las 7:00 am a 10:00 am y el periodo comprendido entre las 16:00 pm a 21:00 pm son las horas pico donde se evalúa el incremento de carga: por las mañanas y tardes es notoria la constante movilización de niños y adolescentes hacia las escuelas, de trabajadores de la construcción y de empleados de las empresas corporativas en cada una de las principales avenidas y recónditas calles.



Con el correr de los años, las vialidades que se construyeron antaño en las cercanías de fábricas y bodegas para la movilidad de mercancías locales y regionales, hoy en día con la reconversión urbana y su conexión con el resto de la ciudad, el Nuevo Polanco adolece de una adecuada infraestructura vial que la dote de movilidad interna funcional; desgraciadamente, los esfuerzos en esta materia no han sido suficientes por lo que cada vez que se construye una torre residencial, de oficinas, comercial o mixta, llega más gente a vivir, a trabajar y a consumir aquí, hecho que lejos de solucionar esta problemática suma más tráfico y conflictos en la movilidad local.

**Figura 25a y 25b.** Tráfico vehicular: Av. Molière y FFCC de Cuernavaca; Av. Molière y Av. Ejército Nacional



**Fuente:** Fotógrafo: Víctor Hugo Aquino Illescas

*Incremento de la densidad y la vivienda residencial.* Los grandes predios en engorda que dejaron las fábricas y bodegas en la zona se han subdividido para dar paso progresivo a edificios de oficinas, a enormes torres residenciales y complejos comerciales en muchos de ellos. Estas reservas territoriales funcionan como bienes financieros especulativos que guían la inversión privada para los futuros desarrollos inmobiliarios (Harvey, 1985). El modelo implementado en las Granadas implica una densificación compacta intensiva del suelo urbano que favorece la edificación en altura. Según Seduvi y los desarrolladores inmobiliarios, una densificación y diversificación urbana intensiva en esta zona de actuación permitirá disminuir la dispersión poblacional, reducir el tiempo de traslado vía transporte, generar desarrollo económico local vía empleo y centralidad urbana, y por consiguiente crear un espacio más eficiente, sostenible, bajo políticas públicas más justas, equitativas y sustentables.

Sin embargo, cabe preguntarse quién o quiénes densifican este espacio, cuál es el propósito y por qué la selección de este modelo de verticalización. Como subraya Castells (2014: 366), la formulación de la planificación y de la reconversión urbana acompaña la transición de un espacio industrial a un espacio de fuerte implantación de oficinas allí donde no había, de cambio de categorías sociales que apuesta por la concentración del sector comercial con la externalidad negativa resultante, en muchos casos, de carecer de lugares de aparcamiento en el espacio ambiente. En Nuevo Polanco, la densificación persigue una lógica de mercado que sienta bases para reconvertir este espacio urbano a modo de acumular capital y aumentar rendimientos.

Ante las evidencias, el *boom* inmobiliario en altura dentro de las Granadas ocurrió en el marco de políticas públicas de densificación bajo los estatutos del *Bando Dos* y la *Norma 26*, que fueron aprovechados por los actores privados para edificar más y con mayor densidad vivienda residencial sin fomentar la social y popular. Cuando los vecinos se percataron de este *boom*, dedujeron que la implementación de los planes y normas urbanas en sus barrios y colonias tenían un único fin: beneficiar a los desarrolladores inmobiliarios.

Después de que se organizaron los comités vecinales en las Granadas, trataron de manifestarse de diversas formas ante la presión constructiva intensiva, por lo que buscaron afanosamente mecanismos para iniciar acercamientos con las autoridades delegacionales, las instituciones urbanas correspondientes y las empresas desarrolladoras sin que en un principio se lograran avances significativos.

“Sí, ahí donde está Carso era la fábrica de llantas, y te imaginas cómo estaba todo lleno de hollín y entonces estaba muy feo en esa zona. Y nos percatamos que empezaban a construir. Con el tiempo, hace como doce o trece años, Carso quiso hacer un deprimido, que viniera desde lo que es el Periférico, sobre Ferrocarril de Cuernavaca, por abajo, salir a su complejo y salir a Cervantes Saavedra. La gente de Polanco se opuso y fue cuando nosotros nos empezamos a dar cuenta de la situación que ya empezaba a estar. Que ya empezaban a desarrollar muchos nuevos edificios, muchos nuevos complejos y empezamos a manifestarnos en contra de las construcciones, peor pues nunca logramos hacer nada, precisamente porque nos faltó la unión desde un principio, no hubo quién nos dijera, si están haciendo modificaciones al uso de suelo en



esta zona, no hubo notificación hacia la comunidad, no hubo algún tipo de consulta hacia los vecinos, todo se dio sin previo aviso” (Francisco Servín. Coordinador de Vecinos de Ampliación Granada).

La verticalización y redensificación acaecida entre 2006 y 2015 en las Granadas la dotó de una mayor plusvalía, siendo artífice posterior de una de las zonas de la ciudad con mayor crecimiento inmobiliario y exclusividad. Desde que el *Bando Dos* aumentaba los precios del suelo en las cuatro delegaciones centrales, incluida Miguel Hidalgo, los desarrolladores inmobiliarios transformaban barrios y colonias para atraer a sectores de grupos sociales jóvenes ávidos de encontrar en sus desarrollos pequeños departamentos, *lofts*, bares, restaurantes, tiendas exclusivas, museos y galerías de arte. En Nuevo Polanco, el precio a la venta medio por metro cuadrado en el año 2000 cotizaba cerca de los 17 mil pesos. En 2018, en colonias como Ampliación Granada, Granada, Irrigación y Mariano Escobedo, el precio por metro cuadrado en los segmentos residenciales plus alcanza los 66 mil pesos. En lo que atañe a renta de departamentos, la renta media en el Nuevo Polanco se sitúa en los 30 mil pesos.<sup>169</sup> Esta nueva relación del capital con el espacio, con los *stocks* territoriales, bajo la hegemonía del capital financiero y rentista, se convierte en una poderosa reserva de valor y no sólo un ciclo de ocupación capitalista del espacio (Rolnik, 2017: 132).

Los contrastes entre las viviendas populares en la zona central del área de actuación y las torres residenciales que le envuelven son notorias. La reconversión y las obras de mitigación sólo han impactado en las áreas de los desarrollos residenciales, por lo que en las calles del área central, donde habita el grueso de la población oriunda, carece de mejoras urbanas en equipamiento, infraestructura y servicios urbanos, como drenaje funcional y agua potable regular:

“Lógico, son departamentos que llegan a costar hasta ocho o diez millones de pesos. Te digo porque *Miyana* –el otro día fuimos a preguntar– y un departamento costaba ocho millones de pesos. Entonces, pues imagínate, la inversión en esos monstruos, lo que dejan en impuestos, multas y todo lo que se pueda recabar es mucho dinero y por eso mismo les están dando la preferencia en el caso del recurso agua. Ahí donde está *Carso*

---

<sup>169</sup> <https://obrasweb.mx/inmobiliario/2019/04/08/asi-anda-el-precio-de-los-departamentos-en-las-zonas-mas-caras-de-la-cdmx>

*Molière* van a construir cuatro edificios, me parece que dos de veinticinco, uno de veintitantos y otro de treinta y tantos; entonces ¿de qué forma se van a surtir de agua? Ellos dicen que por medio de pozos”. (Sr. Juan, 46 años. Vecino de Granada).

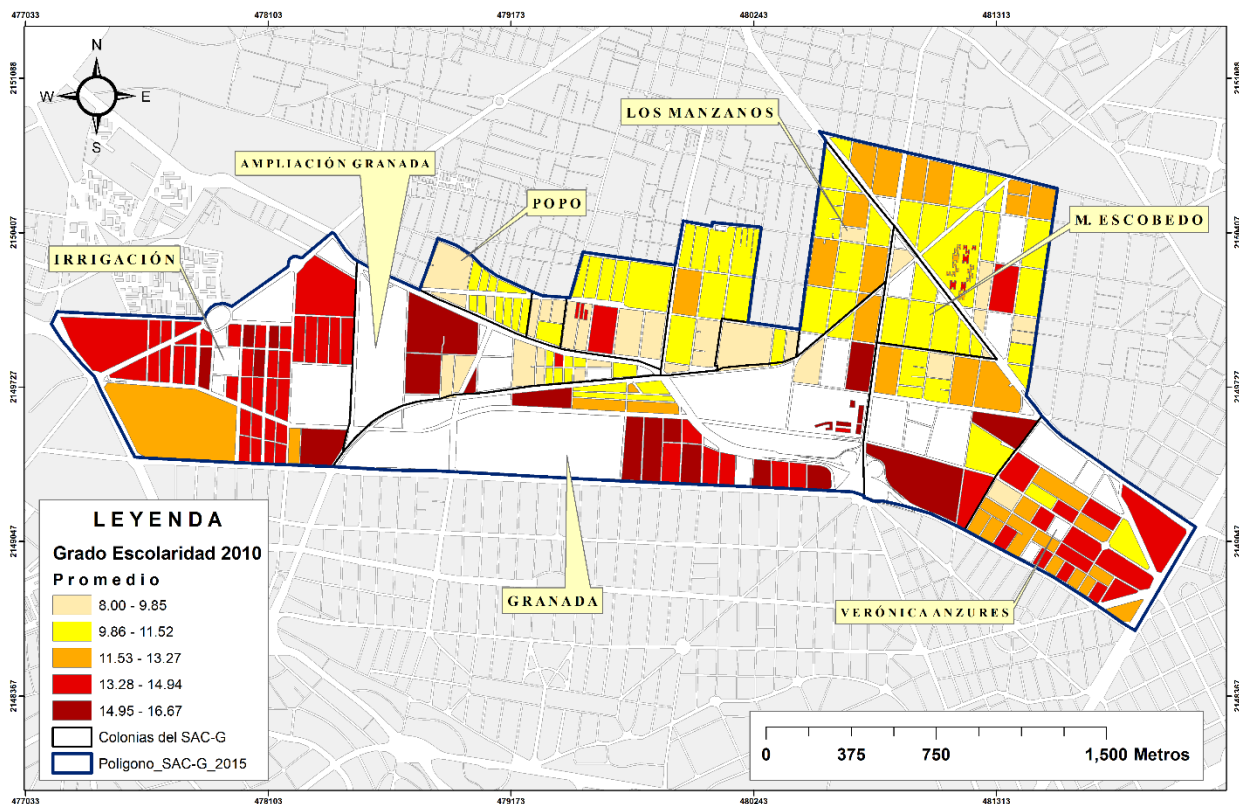
Lo anterior es prueba fehaciente que dentro de las Granadas persiste una segmentación socioespacial focalizada que incluye contrastantes valores de diferenciación, inclusive en categorías de escolaridad: casas habitación de uno, dos y hasta tres niveles de altura conforman el área central con colonias populares consolidadas dotadas de servicios e infraestructura urbana básicos, mientras que las zonas (oriente y poniente) que la asedian donde se localizan las monolíticas torres residenciales que alcanzan más de 20 niveles de altura poseen una amplia gama de amenidades según las necesidades de los nuevos residentes (seguridad privada, salón de fiestas, parque central, áreas de esparcimiento, ludoteca, zonas de lectura, alberca, centro comercial, gimnasio, entre otras).

En general, el nivel educativo promedio entre los habitantes originarios y los nuevos residentes contrasta significativamente. Según Inegi, las colonias Ampliación Granada y Granada se encuentran en niveles de desarrollo social aceptables (alto y muy alto; véase Capítulo 4, apartado 4.3.1.). A partir del análisis del mapa 19, es posible vislumbrar la existencia de gradientes significativos en los niveles de educación de los habitantes originarios y los nuevos residentes. Prácticamente, el área central y nororiental del sistema de actuación, donde existen vecindades y vivienda popular, presenta promedios bajos de escolaridad, mientras su contraparte, las áreas que la flanquean, donde se erigen las torres residenciales, presentan promedios más altos de escolaridad. No obstante, la idea de que los grupos sociales o marginales con menor poder adquisitivo no tengan posibilidades de alcanzar una formación profesional ya ha dejado de ser un determinante en muchas de las familias originarias de las Granadas:

“Hemos sido en ocasiones atacados por los comentarios de los nuevos residentes, denigrados, porque nos dicen “los mugrosos”, “los rateros”, “los ladrones”, “los drogadictos”, nos catalogan en un sentido despreciativo. Nosotros cuando tenemos la oportunidad les decimos que muchos estamos preparados, tenemos carreras, estudios, que el hecho de vivir en una zona popular no dice que sea yo ratero, ni drogadicto [...]”. (Luis, 28 años. Vecino de Ampliación Granada).

En contraste, el incremento poblacional en la zona también ha sido significativo, pues en 2000, Granada y Ampliación Granada contaban 4,216 habitantes. En 2010, según el censo de población de Inegi, ambas colonias sumaban 9,912 habitantes, situación que duplicó positivamente el quantum demográfico y una necesidad apremiante de vivienda, equipamiento y servicios. A nivel de sistema de actuación que incluye un total de doce colonias, y probablemente la incursión de otras, la Seduvi prevé la llegada para el 2020 de más colonos que aumentarían alrededor de 76 mil habitantes.

**Mapa 19.** Grado promedio de escolaridad por colonias en el SAC-Granadas 2010



**Fuente:** Elaboración propia con base en el CPV de Inegi 2010

Actualmente la mayor oferta de vivienda residencial y residencial plus, tanto en venta como en renta recae en la Colonia Granada –entre 3 y 8 millones de pesos para la primera oferta, y entre 8 y 15 millones la segunda–. Sin lugar a dudas, el *stock* de vivienda aumentará en los próximos años porque de 2005 a 2013 se habían construido

más de 15 mil viviendas, proyectándose otras 12 mil para los siguientes años.<sup>170</sup> Con la actual Bolsa de Vivienda que existe en el sistema de actuación, el Nuevo Polanco continuará siendo un polo de atracción cuando se trate de adquirir una propiedad en una zona muy bien ubicada, con oferta cultural, recreativa, de mayores ritmos de crecimiento inmobiliario y alta plusvalía, lo que significaría que el acceso a la vivienda se convierta en componente de asimetría y diferenciación social.

En conformidad con Lefebvre, las racionalizaciones del espacio urbano por los burócratas y los tecnócratas estatales facilitan la reproducción de la acumulación de capital y de las relaciones de los grupos dominantes, por lo que los procesos capitalistas de urbanización han destruido la ciudad como cuerpo político operativo sobre el que se podrían construir otras alternativas ante la depredación capitalista. Por tal motivo, esta urbanización neoliberal promueve un entorno construido sujeto a reconversión vía demolición y reconstrucción, con altos grados de flexibilidad en la localización de ésta, receptivo a la inversión de capital inmobiliario global y local, que esconde una coartada neoliberal de destrucción creativa focalizada en renovar a cualquier costo zonas históricas, que se visualizan como las de mayor retorno potencial (*rent gap*) de inversión inmobiliaria (Weber, 2000 en López *et al.*, 2012: 81).

*Incremento de las áreas comerciales y DUIS.* La creación de enormes complejos comerciales y DUIS en altura en la zona de estudio ha desbordado las áreas iniciales atrayendo nuevos residentes, así como población flotante y clientes que no son habitantes de la zona de las Granadas, además de que se han presentado cambios en el tipo de comercio al por menor; por ejemplo, los mercados locales como el Mercado Granada, sobre la calle Lago Yuriria número 55, o las pequeñas tiendas de primera necesidad, las famosas “tienditas”, van cediendo paso a las tiendas de conveniencia.

Ahí donde se localizaban las antiguas fábricas de la General Motors y la General Tire se abren camino los megacomplejos comerciales Antara, Plaza Carso, Costco-Chedraui y Miyana. En lo que fueran los predios de la Auto-Mex (Chrysler), sobre la calle de Lago Alberto, se inicia en 2004 su demolición para dar paso a la consecución de la primera etapa en 2009 de Parques Polanco, desarrollo vertical mixto que conjuga

---

<sup>170</sup> <https://archivo.eluniversal.com.mx/ciudad-metropoli/2013/impreso/nuevo-polanco-vivir-en-10-kms-119318.html>

oficinas, centros comerciales y departamentos residenciales (figura 26a y 26b). Todos estos equipamientos son diseñados para concentrar y maximizar el consumo de bienes y servicios que canalizan las diversas preferencias de los consumidores.

**Figura 26a y 26b.** Cervecería Modelo, Parques Polanco y City Rent actualmente (2020)



**Fuente:** Fotógrafo: Víctor Hugo Aquino Illescas

Los predios donde se ubicaban los edificios 3 y 4 de la General Motors son adquiridos para construirse los centros comerciales Costco y Chedraui Polanco. Asimismo, el Grupo Integral de Desarrollo Inmobiliario (GDI) inicia la construcción en 2006 del centro comercial Antara Fashion Hall, que se localiza en los cruces de las avenidas Ejército Nacional y Molière. El diseño arquitectónico estuvo a cargo del Grupo Sordo Madaleno (Arq. Javier Sordo Madaleno). *Antara* alude a “alma, corazón, espíritu supremo”, por lo que el concepto proyecta una “ciudad dentro de la ciudad” o la integración de diversos elementos dentro del mismo conjunto. Dentro de un terreno de 48 mil 500 m<sup>2</sup>, el desarrollo de usos múltiples debe su existencia al financiamiento de la Promotora Los Atrios y *Walton St. Capital*, la firma de fondos de inversión inmobiliaria más importante a nivel mundial.<sup>171</sup> En 2013 se concluyó el edificio Corporativo Antara I, y posteriormente el edificio Corporativo Antara II, colindantes entre ellos y conectados con la plaza comercial que iniciaba la primera fase del conjunto de usos mixtos.

Por otra parte, la inmobiliaria Grupo Carso, del empresario mexicano Carlos Slim, adquiere los predios de la fábrica General Popo para construir el megaproyecto de usos mixtos *Plaza Carso*. El desarrollo inicia en 2007 y concluye en 2012. Se ubica

<sup>171</sup> <http://www.arquitour.com/antara-javier-sordo-madaleno/2009/05/>

sobre la calle Lago Zúrich 245. El complejo inmobiliario, como nuevo modelo de desarrollo sustentable, está compuesto por el Museo Soumaya, el Museo Jumex (diseñado por arquitecto británico David Chipperfield), el Teatro Telcel, el centro comercial, las torres corporativas, las torres residenciales, y el hotel. Se invirtieron alrededor de 800 millones de dólares sobre una superficie de 47 mil 400 m<sup>2</sup>.<sup>172</sup>

Otro desarrollo representativo en la zona es *Miyana*, que en Náhuatl significa *en un lugar propio y seguro, que brinda tranquilidad y calidez*. El desarrollador inmobiliario Gigante Grupo Inmobiliario confía al despacho de arquitectura mexicano Legorreta + Legorreta el diseño del proyecto. Miyana se ubica en Ave. Ejército Nacional esquina con Ave. Molière. El desarrollo busca una certificación LEED ND que se encuentra en proceso.<sup>173</sup> Este complejo de usos mixtos ostenta una superficie aproximada de 44 mil m<sup>2</sup> que integra usos residencial, corporativo y comercial. La inversión aproximada para este complejo supera los 7 mil millones de pesos mexicanos.<sup>174</sup>

En 2016 se encontraba listo, sobre la Ave. Prol. Molière número 500, col. Ampliación Granada, a unos pasos de Ave. Río San Joaquín, el proyecto del *mercado Molière*. Esta obra, de dos niveles, conjuga un nuevo concepto gourmet que integra entre sus puestos de comida y bebida significativas propuestas culinarias internacionales.

En 2018, dentro del complejo mixto Parques Polanco se abrió un nuevo "*mercado gourmet*" que conjuga variedad de productos y servicios tecnológicos. Los clientes son atendidos por medio de una tarjeta electrónica con la que podrán hacer sus compras en los diferentes locales del lugar. Los kioscos que se encuentran en todo el lugar muestran por medio de sus menús con fotografías los diversos platillos –comida italiana, rusa, venezolana, etc.– de los restaurantes de comida. Se selecciona el platillo

---

<sup>172</sup> Mediante el uso de materiales avanzados ha logrado reducciones de hasta el 40% en el consumo de energía eléctrica. El manejo del agua implica un sistema de captación total del agua pluvial que inyecta al subsuelo alrededor de 3 millones de m<sup>3</sup> de agua por año. El complejo, además, utiliza 22% del reciclamiento del agua residual mediante una planta de tratamiento propia. Un pozo de abastecimiento de agua dota el complejo del 40% del agua que utiliza. Fuente: <https://www.realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/urbanismo/11264-plaza-carso>

<sup>173</sup> Hace énfasis en la compacidad, proximidad al transporte público, mezcla de tipos de usos y tipos de edificios, elementos que favorecen el uso de peatones y bicicletas; es un incentivo para proyectar y construir mejores urbanizaciones y edificios.

<sup>174</sup> <https://realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/usos-mixtos/20327-miyana1>



y se indica la mesa en la que uno se encuentra y la comida arribará en minutos. El pago se realiza al final de la salida del mercado gourmet.

En cierta medida, estos desarrollos dominan los capitales globalizados y diversificados dirigidos por grupos financieros inmobiliarios que han permeado dentro de los gobiernos locales para crear nuevos espacios de centralidad que sustituyen a las áreas industriales con el reciclamiento urbano (Olivera, 2017: 44). La actuación de estos agentes o grupos de poder creciente se fortalece sobremanera por los procesos de concentración –fusiones o compras de grupos competidores– que se suceden en el sector inmobiliario a nivel nacional o internacional, diversificando su actividad en actividades financieras, dedicándose a los supermercados, el comercio especializado, los servicios y el negocio inmobiliario (Capel, 2013: 176); Gigante Grupo Inmobiliario como ejemplo paradigmático.

Dentro de estas nuevas centralidades comerciales, súper e hipermercados, franquicias, grandes tiendas de comercio minorista, restaurantes, áreas de entretenimiento y una amplia gama de servicios como los bancarios y los turísticos, destacan como diversificación de actividades orientadas al consumo. Los habitantes originarios, los nuevos residentes, así como grupos de trabajadores y de oficinistas, entran en la moda y la tendencia a consumir lo que se ofrece en los restaurantes y en las tiendas departamentales de Plaza Carso, Antara y Miyana. Realizan compras para surtir sus despensas, consumen alimentos *in situ* o se recrean entre los pasillos y escaparates de los locales de las tiendas.

La efervescencia de los desarrollos inmobiliarios en las Granadas se ha ido desarrollando por una amplia gama de escalas constructivas, por ejemplo la diversificación espacial de los centros comerciales ha propiciado nuevas formas urbanas homogéneas pero fragmentadas y jerarquizadas. La centralidad urbana, en cuanto a función y estructura, es objeto de atención y de suntuosa ornamentación; acoge los productos y las personas, prohíbe el acceso a los que amenazan su función esencial, que se transforma en económica, en valor de cambio, anuncio y preparación del capitalismo (Lefebvre, 2017: 153).

En horas de comida, grupos de trabajadores de la zona, en su mayoría empleados u oficinistas de las empresas corporativas de la zona como Telcel, Huawei, Bayer, Phillip Morris desfilan por las calles de las Granadas. Unos acuden al mercado Granada, sobre la calle Lago Yuriria, cercano a Río San Joaquín. Otros prefieren no caminar demasiado por lo que los pequeños "restaurantes" que se ubican dentro de la cerrada de Andrómaco –adaptados en las viviendas de quienes se dedican a esta actividad comercial– son una opción viable y económica. Trabajadores de la construcción, albañiles, oficinistas y empleados comparten mesa dentro de estos pequeños comedores adaptados para los comensales (ver figura 27a, 27b y 27c).

La importancia que tiene la reproducción del espacio para el consumo público incluye a gran parte de la sociedad. Por tal motivo, el mercado público (los comedores y las fondas incluidos) enfrenta desde los años 70 del siglo pasado –cuando comenzaron a construirse las grandes tiendas de autoservicio y los grandes almacenes, las plazas comerciales al estilo estadounidense– el reto de su supervivencia.

**Figura 27a, 27b y 27c.** Mercado Granada, mercado "gourmet" y "restaurante" de comida en la Cerrada de Andrómaco



**Fuente:** Fotógrafo: Víctor Hugo Aquino Illescas

Su contrapartida, la reproducción del espacio para el consumo privado excluye a una gran parte de la sociedad, lo que prioriza la acumulación de capital y la valorización de la mercancía apelando a las contradicciones y diferenciaciones sociales, con la aceptación de una visión del mundo, una ideología, unas normas y creencias, todas



ellas asociadas a los consumos que el capital considera en su lógica, incluyendo la inserción de tecnología, conocimiento e innovación y trabajo no pagado para incrementar su valor (Castree, 2001, en Olivera, 2017: 44).

A pesar del rápido crecimiento de las tiendas de conveniencia (y departamentales) en las Granadas, en su afán por ganar representatividad respecto del número de tiendas tradicionales de abarrotes, la presencia de las tiendas de conveniencia está modificando los patrones de consumo de los consumidores, sobre todo de los de mayor poder adquisitivo y jóvenes entre 15 y 25 años que están influenciados por la mercadotecnia de imagen. Sin embargo, es notorio que muchos compradores, no importando condición económica, optan por comprar más barato en las tiendas tradicionales que en las de conveniencia. Esta situación es visible dentro de la Cerrada de Andrómaco que en su interior se localizan un par de "tienditas" de abarrotes de primera necesidad. Vecinos de la cerrada, así como personas ajenas al él (empleados de los corporativos, trabajadores de la construcción, gente que atraviesa el callejón) se vuelven potenciales compradores haciendo uso de estas mientras la cerrada permanezca abierta hasta el cierre sus puertas de acceso.

*Inseguridad.* A raíz del incremento de hechos delictivos en la zona de las Granadas, los vecinos se han visto obligados a manifestarse en las calles y a recurrir a instituciones de gobierno para buscar mecanismos más eficientes para tratar de dar solución a sus demandas sobre protección y seguridad. Vecinos originarios de estas colonias ven como opción colocar herrería protectora y aumentar la altura de sus bardas para dar mayor seguridad a sus propiedades y su integridad física. Incluso algunos vecinos como los de la Cerrada de Andrómaco han instalado un portón y una puerta al callejón para controlar el acceso.

Los vecinos que habitan alguno de los departamentos residenciales de los grandes desarrollos inmobiliarios, sean propietarios o arrendatarios, a pesar de contar con sofisticada seguridad en su interior y acceso controlado, no dejan de preocuparse también de estos temas, sobre todo cuando tienen que salir a la calle. Tales circunstancias apremiantes han dado pie al trabajo conjunto entre autoridades de la alcaldía Miguel Hidalgo, los vecinos de las Granadas y colonias circunvecinas a través

de talleres de participación ciudadana para tratar de buscar juntos, de manera integral, soluciones a corto y mediano plazo para su combate.

En una junta vecinal que sostuvieron autoridades de la alcaldía y los vecinos de las Granadas en 2018, la Concejal de Miguel Hidalgo, enfatizaba la importancia del trabajo colaborativo:

"[...] dentro de esta circunscripción es prioridad poder entablar relaciones con ustedes sobre sus quejas y denuncias con respecto a la seguridad pública para que juntos trabajemos y encontremos soluciones [...]". (Tania Solís, Concejal de Miguel Hidalgo).

Asimismo, el director de Prevención Integral del Delito de Miguel Hidalgo presentaba su propuesta de trabajo abundando en la importancia del trabajo colaborativo entre autoridades y vecinos de la demarcación:

"Tenemos un mapa donde está desglosado con una leyenda diversos tipos de incidencias delictivas. Este modelo es precisamente el *modelo neoyorquino denominado CompStat*.<sup>175</sup> Con base en las denuncias que ustedes como vecinos presentan en la Procuraduría capitalina, se van registrando, se van georreferenciando en el mapa donde llega a generarse la incidencia. A mí me causó sorpresa al llegar aquí a esta colonia (Ampliación Granada) y ver que el índice delictivo lo tiene marcado como en ceros, baja incidencia. ¿Están de acuerdo con eso? Por eso, precisamente venimos a verificar lo que es la "cifra negra", la que no se denuncia, la que no se presenta, la que no tenemos a la vista, plasmada en una gráfica. La materia de seguridad ciudadana para nosotros no implica solamente un tema de patrullas, de policías, de ladrones, de equipamiento policial, sino de maneras diferentes para generar a la ciudadanía, vecinos de esta demarcación, la seguridad que buscan a través del ataque y abatimiento de las causas que originan el delito". (Abraham Borden Camacho. Director de Prevención Integral del Delito de Miguel Hidalgo).

Robos a transporte público, a transeúntes, a sucursales bancarias, a cuentahabientes, a casa habitación, a comerciantes, secuestros, violaciones e incluso asesinatos se han registrado en los últimos meses en diversas colonias de la alcaldía Miguel Hidalgo. Los vecinos de la colonias afectadas como la Anáhuac, Pensil, Anzures, las Granadas y

---

<sup>175</sup> Herramienta tecnológica moderna y eficaz que otorga buenos resultados en el análisis científico de información oportuna, de calidad y proyección de políticas públicas en materia de prevención y seguridad.

Polanco, demandan mayor seguridad, por lo que las protestas se hacen presentes ya sea sobre la Ave. Mariano Escobedo y Lago Alberto, como en la zona de museos, en el cruce de Ferrocarril de Cuernavaca y Cervantes Saavedra, justo frente a los edificios del corporativo de Grupo Carso.

Esta ola de ilícitos que padecen los vecinos se enmarca en puntos específicos como los asaltos y robos en la calle de Molière y el Parque Lineal de Ferrocarril de Cuernavaca, situación que afecta a vecinos, trabajadores y visitantes. Algunos vecinos originarios de las Granadas recalcan que:

“[...] aparte también en los condominios hay gente que baja y compra droga, que se está drogando en las vías, que se está drogando en las canchas, o está embriagándose, y estos temas de la drogadicción, la deshonestidad no es exclusivo de la gente que no tenga recursos económicos, esto a nivel de todos los estratos sociales, pero siempre hemos recibido ataques desde estas formas de pensar de los nuevos vecinos”. (Sr. Juan, 46 años. Vecino de Granada).

*Aumento de actividades turísticas, de ocio y recreativas.*- La Ciudad de México es considerada como una ciudad para hacer negocios. En este sentido, zonas como Reforma, Polanco, Santa Fe y el Nuevo Polanco destacan por la cantidad de corporativos y hoteles de lujo que en ellas se concentran. Acompañando las actividades que se desarrollan dentro de estos recintos corporativos y de hotelería como congresos, convenciones y exposiciones nacionales e internacionales se ubican las actividades lúdicas, de turismo de negocios y alternativo.

Grandes filas de mexicanos y extranjeros llegan al Museo Soumaya, al Acuario Inbursa, al Museo Jumex, o al Teatro Telcel, que se ubican en la Plaza Carso, o el casino de PlayCity, localizado dentro de Antara Fashion Hall, como opciones de entretenimiento. Dentro de sus espacios culturales y centros de espectáculos, un mercado atractivo turístico y lúdico persiste. Sin embargo, esta centralidad lúdica, este espacio lúdico, que coexiste con espacios de intercambio y de circulación con el espacio cultural, no debe perder su carácter cualitativo a favor de un espacio social cuantificado, regulado únicamente por cálculos y contabilidades, que revela una esquizofrenia que se oculta bajo el velo del rigor y la racionalidad que se pretende global (Lefebvre, 2017: 156).

En las inmediaciones de Plaza Carso, los museos y el acuario son concurridos por grupos de turistas connacionales y extranjeros (figura 28a y 28b). Luego de visitar el acuario, un visitante comentó que:

"El acuario es impresionante. Me gustó mucho; les gustó a mis hijos y a mi esposa. El precio creo yo es accesible. Eso sí, me costó un poco de trabajo llegar aquí por el tráfico, sobre todo porque es fin de semana". (Carlos. 43 años. Visitante).

**Figura 28a y 28b.** Actividades turísticas, ocio, arte y entretenimiento en Nuevo Polanco



**Fuente:** Fotógrafo: Víctor Hugo Aquino Illescas (28a); <https://www.mexicodesconocido.com.mx/acuarios-mexico.html> (28b)

Ante el abrumador impulso inmobiliario que incluye obras arquitectónicas de significativo renombre como las plazas comerciales y los museos que se ubican en las Granadas, un fenómeno que no pasa desapercibido por los habitantes es la llegada de grandes contingentes de población flotante, entre visitantes, turistas, por lo que:

"Hay ocasiones en que para avanzar siete calles te tardas más de media hora en auto. Entonces imagínate la saturación de este tipo de cosas. Te digo por qué, porque está el Museo Soumaya, y la gente que viene de muchas partes del país lo visita; está el Acuario Inbursa, está el Teatro de Telmex, está el Museo de Jumex, está Plaza Antara, Plaza Carso, hay muchas actividades para la gente viajera, para la gente de paso. Según estaba calculado que llegan aproximadamente quinientas mil personas a la zona de población flotante. Sin embargo, no hay forma de comprobarlo, pero sí, la gente que llega al metro, la gente que llega por los medios de transporte es lo que hemos detectado nosotros, como gente que hemos tratado de ver la problemática". (Francisco Servín. Coordinador de vecinos de la Col. Ampliación Granada).

Este neocapitalismo superpone el centro de decisión de esta nueva centralidad al centro de consumo. Además de reunir personas y cosas, información y conocimiento los inscribe bajo una forma de simultaneidad para proyectar la centralidad comercial y cultural que requieren institucionalizarse y burocratizarse. Esta sociedad llamada de consumo esboza esta dirección: centros de ocio, sociedades de ocio, ciudades de lujo y placeres dan forma a esta tendencia sometida aún a la producción comercial, de cultura y ocio con valor de cambio (Lefebvre, 2017: 155).

*Sentido de Pertenencia.* A pesar de las problemáticas que aquejan al grueso de los habitantes las Granadas, un sentido de lugar y de pertenencia persiste. El sentido de lugar considera al lugar como construcción social o subjetivización de lugares que permite el análisis del espacio en sus vertientes genérico y abstracto; el espacio se convierte en lugar por los aportes de la experiencia y la acción de los individuos por vivirlo cotidianamente, llenándolo de contenido y significado (Massey, 1995). Según consta entre algunos vecinos originarios, las colonias han mejorado sustancialmente, son más habitables, con mayor infraestructura, servicios y equipamientos que antes.

Si bien, el sentido de pertenencia y arraigo es fuerte, los vecinos, sobre todo, los originarios, han percibido de forma tangible la transformación de la histórica zona industrial. Algunos vecinos no niegan que antes de la puesta en marcha de los megadesarrollos inmobiliarios las autoridades locales no se ocupaban ni preocupaban por sus problemáticas más apremiantes como la limpieza de las vías del Ferrocarril de Cuernavaca o los vertidos contaminantes de las diferentes fábricas apostadas en la zona, por lo que estas y otras cuestiones vienen a la mente de algunos vecinos:

"[...] era muy tranquilo porque existían algunas fábricas y la mayoría eran milpas, la gente sembraba aunque estuvieran las fábricas porque había más espacio; no había tanto tráfico, no había tanto ambulante de personas como ahora y con tanto departamento ya no es cómodo esto, nos vinieron a afectar tanto. Antes las personas pasaban por el callejón, eran agradables personas, y pasaban de su casa a su trabajo para evitar dar la vuelta hasta la avenida y nos saludaban como si fueran de la familia, no era problema. Pues sí, se vivía bien antes porque las empresas cuando realizaban sus fiestas de fin de año nos invitaban a los vecinos, a sus desayunos, las mañanitas, íbamos". (Sra. Socorro, 68 años. Vecina de la Cerrada Andrómaco).

Incluso, con el discurso de imágenes y recuerdos se construyen características físicas de los lugares, interacciones, sentimientos, percepciones sensoriales y efectos de temporalidad:

"Hace muchos años, los domingos nos salíamos a jugar fútbol desde las doce del día hasta las ocho de la noche y ni un carro pasaba, raro que pasara. Ahora ya ni tenemos ni espacio para estacionar un carro, y si lo tienes te lo ganan. Ahí en las vías nosotros de niños salíamos a jugar en la tarde. No había mucha gente en ese tiempo, todos los niños nos íbamos a jugar allá o acá, éramos muy felices, no había tanta gente, tantos carros". (Sr. Fabián, 64 años. Vecino de Granada).

Por otra parte, el contraste entre una época pasada y la actual es muy ilustrativa con el argumento de un vecino que lleva viviendo en la colonia Ampliación Granada más de 60 años:

"Siempre hemos tenido el mismo espacio, pero ahora con estas torres; te puedo decir que antes eran puras empresas, zona industrial. Cuando llegamos aquí eran puras casitas de madera, pedacería de tabique y ya poco a poco se fue "civilizando" por decirlo así. Casi todos llegamos al mismo tiempo (vecinos). Mis padres, yo, mis hijos, y ahora mis nietos...yo soy originario, aquí nació. Esto empezó (las torres) como hace diez años, estábamos felices antes sin estas torres. Teníamos trabajo aquí cerca, no nos desplazábamos tan lejos como ahora. No sufríamos de escasez de agua, de electricidad, y todavía lo que nos falta, porque van a llegar más gentes". (Sr. Manuel Vicente, 68 años. Vecino de la Cerrada Andrómaco).<sup>176</sup>

De esta manera, para las familias de estos habitantes originarios, su casa, su patrimonio, protege el desarrollo de sus acciones y movimientos en su vida cotidiana tanto para mujeres como hombres, puesto que es ahí donde conviven, descansan, trabajan, festejan y sueñan:

"Nosotros como primeros habitantes tenemos ciertos *derechos*. Nosotros tenemos nuestras tradiciones como las posadas, el Día de Muertos, como muchas cosas, y a lo mejor nosotros tenemos estas costumbres. Antes tronábamos cohetes y creo que ellos [los nuevos residentes] lo ven mal, y a la mejor estamos mal por la contaminación y el ruido" (Sra. Carmela, 55 años. Vecina de Ampliación Granada).

---

<sup>176</sup> Material facilitado por Uziel, vecino de la Cerrada de Andrómaco en febrero de 2019. Video documental desarrollado por el FARO (Fábrica de Artes y Oficios de Oriente).

*Otras Problemáticas Sociales.* Las formas espaciales que la zona de las Granadas asume en la actual transformación inmobiliaria vertical se ven plasmadas en una segmentación del espacio y del lugar de residencia. Los vecinos originarios y los nuevos residentes se encuentran e interrelacionan entre sí. Convergen en lugares de encuentro común como el parque de Ferrocarril de Cuernavaca, la ciclista, las plazas comerciales Carso, Antara y Miyana, las tiendas departamentales de Chedraui y Soriana Hiper Miyana, el mercado Granada, en las juntas vecinales o la calle.

El espacio geográfico donde nos desenvolvamos influirá significativamente en las desigualdades sociales que experimenten los diferentes grupos sociales. La distribución de ingresos en función de la zona geográfica puede ser factor para determinar diferencias socioeconómicas. Otro factor puede ser la dificultad para interactuar entre personas que viven en diferentes áreas habitacionales, con niveles desiguales de ingresos, educación e inmersión en el mercado laboral, cuestión que implica que el desarrollo urbano se vincule con el desarrollo económico de la ciudad.

Incluso, como parte del imaginario urbano que detentan grupos sociales con mayor poder adquisitivo (los que viven en los edificios residenciales exclusivos) para diferenciarse de los otros (los que viven en viviendas populares), de estereotiparlos, una serie de calificativos despectivos también permea coloquialmente este espacio geográfico:

"Nos han catalogado como "favelas", cuando no somos favelas. Es una cerrada que se dedica a trabajar honradamente. Aquí hay doctores, hay licenciados, hay arquitectos. Han tratado siempre de desprestigiar, cuando no se trata de eso. Por ejemplo, una de mis hermanas tenía un gallo; yo digo en qué les afectaba, el gallo lo tenía en casa mi hermana, no son vecinos de ellos porque no viven arriba de los departamentos de ellos, ni abajo, y hasta eso les molestaba. Cuando cantaba el gallo, decían "qué gente tan cerrada, tan india, tan naca que a estas alturas tienen un gallo". Entonces son gente muy prepotente. Creen que porque se ponen una ropa que les costó más, son más y no. No, porque educación es la que no tienen. Tienen dinero, pero educación no, y a la mejor ni dinero porque rentan, ni siquiera son de ellos. Nosotros no rentamos. A nosotros nos ha costado. Tenemos escrituras, todos tenemos escrituras. Por ese lado no nos han sacado,

porque tenemos escrituras. Tampoco nunca nos han venido a ofrecer que nos quieran comprar". (Sra. Socorro, 68 años. Vecina de la Cerrada Andrómaco).

La ausencia de interacción e integración (segregación-exclusión) entre los habitantes originarios y los nuevos residentes es notoria y marcada como lo señala la misma vecina originaria de las Granadas:

"[...] Se quejan de que está feo por aquí, sin embargo por aquí se pasan, entran y salen y jamás se les ha agredido, cosa contraria, allá ellos nos han agredido, nos avientan de cosas como un diciembre, que sí hicimos ruido por las fiestas, y nos aventaron globos con agua, nos echan a las patrullas para que paremos el ruido". (Sra. Socorro, 68 años. Vecina de la Cerrada Andrómaco).

Las metrópolis que están de cierta forma integradas en la red jerárquica de ciudades globales conllevan una distribución del ingreso de forma diferenciada que se traduce en *geografías injustas*. En efecto, con referencia al mercado de vivienda residencial, una mejor calidad en infraestructura y servicios en ciertas áreas específicas disparan los valores del suelo, elevando el precio de las viviendas, condición que sólo podrán acceder ciertos grupos sociales con poder adquisitivo medio y alto. Al realizar un *zoom* a nivel de calle en las Granadas, la distribución de los ingresos y servicios, y los contrastes entre pobreza y riqueza de unos con relación a otros es innegable. Al caminar las calles que le integran es posible realizar una lectura de marcados matices y contrastes entre el acceso a la vivienda, su calidad, los acabados, el acceso a la educación, a servicios de salud e infraestructura, e incluso al mercado laboral local:

"[...] Cuando estaban todas las empresas, la General Motors, la Tire, la Palmolive, la Vidriera, nos daban oportunidad de trabajar ahí; con eso sacábamos el sustento de nuestras familias. Ahora con estos edificios, lo primero que hacen es, no, yo te contrato a ti sólo para limpieza porque vives por aquí en la zona. Viene gente de Chalco a hacer la limpieza y viene gente de lejos en ese sentido. Entonces vienen las empresas y se sienten dueñas". (José Reyes Sosa. Vocal de Por un Futuro Mejor, A.C.).

Al contar con importantes reservas de tierra disponibles tras la desindustrialización acaecida en la zona, la aparente planeación de Nuevo Polanco la proyectaba como polo de desarrollo inmobiliario especulativo para grupos sociales de ingresos medios, altos y muy altos, en detrimento de los grupos sociales con menores recursos



económicos, contribuyendo a una elitización de este espacio de centralidad de incuestionables incompatibilidades. Para tratar de revertir los procesos de segregación en la zona, la implementación del SAC-Granadas ha puesto en marcha una serie de programas sociales de mejoramiento barrial y de participación ciudadana para dar seguimiento a aquellas problemáticas más apremiantes que afectan a los vecinos de las Granadas en su búsqueda por acortar las distancias sociales entre los grupos sociales (originarios y los nuevos residentes), a fin de alcanzar la integración y un mejor nivel de vida de sus habitantes.

#### **5.4. Consideraciones finales**

Las transformaciones en el SAC-Granadas que se relacionan con el desarrollo inmobiliario en altura con los corporativos, los residenciales y los desarrollos mixtos han generado diversos efectos en las colonias que anteriormente combinaban usos de suelo industrial y habitacional con vivienda popular unifamiliar de baja densidad.

*Transformaciones urbanas.* La inversión inmobiliaria de capital financiero en sus diferentes variantes, sea transnacional, por CKDs, Fibras o Afores, se canaliza particularmente en un mercado inmobiliario diversificado tanto en su modalidad de servicios, vivienda y centros comerciales, sobre todo en servicios avanzados y vivienda exclusiva de lujo materializados en edificios corporativos de oficinas, hoteles internacionales, torres residenciales y DUIS; suponen reactivación y beneficios económicos en ciertas partes de la ciudad. En Nuevo Polanco, este tipo de modelo de aprovechamiento de reservas de suelo antiguamente industrial a nuevos usos comercial, residencial o de oficinas en altura coincide con estudios que destacan estos procesos de cambio de uso de suelo enfatizando instrumentos y mecanismos de control político y financiero del espacio edificado en México y Ciudad de México (David, 2017; Olivera, 2019; Gasca, 2019).

Ante el modelo de planeación y regulación del espacio urbano entre el Estado y las empresas, el interés privado se antepone a directrices de bienestar social. La gestión urbana en Nuevo Polanco mantiene un vínculo estrecho entre el gobierno local de la Alcaldía Miguel Hidalgo, la Seduvi y las desarrolladoras inmobiliarias en relación a los

permisos otorgados para la construcción de los megaproyectos verticales. No obstante, la participación de los ciudadanos, sobre todo los comités vecinales y habitantes originarios, ha sido contrapeso en su lucha por aquellos espacios públicos en disputa como el parque lineal y el parque de la calle de Lago Alberto 320, espacios que han sido intervenidos para su rescate y mejoramiento barrial para construir una mejor calidad de vida y su sustentabilidad.

Actualmente, con el modelo urbanístico racional que permea en Nuevo Polanco –sin previa preocupación por parte de las autoridades locales si son viables o no las megaobras– se desprenden cuestiones como la densificación residencial plurifamiliar de alto costo, falta de infraestructura, equipamiento y servicios, congestión vial, carencia de estacionamientos públicos con costos accesibles, ruido en demasía en la mayor parte del día por los incesantes golpeteos de martillos neumáticos y retroexcavadoras, bloqueo de la luz solar por las sombras proyectadas de los edificios, enormes consumos de energía eléctrica, desigual dotación de agua, inseguridad, conflictos vecinales entre los habitantes originarios y los nuevos residentes.

*Efectos Sociales.* En las Granadas, la entrada de nuevos residentes con mayor poder adquisitivo aumenta la demanda de infraestructura, equipamiento y servicios, lo que también impacta en el quantum demográfico. Ofertas diferenciadas a partir de una estratificación social determinan modelos residenciales. Nuevos grupos sociales de mayores ingresos económicos (jóvenes de entre 25 y 35 años) rentan o adquieren departamentos en los nuevos desarrollos residenciales de alta exclusividad y gama de amenidades variable. Esta situación trae como resultado que el nivel socioeconómico y sociocupacional de los residentes comporte patrones opuestos según áreas. Mientras en las áreas Centro y Nororiente (vecindades y vivienda popular) presentan promedios bajos de escolaridad, las zonas Poniente y Oriente (torres corporativas y residenciales) ostentan mayores niveles de escolaridad.

Dentro del proceso de reconversión en las Granadas, incluso se han presentado fenómenos de desplazamiento entre vecinos originarios quienes al verse atrapados ante la vorágine inmobiliaria con la llegada de los edificios en altura, se encuentran acorralados por el aumento de los precios de renta y servicios públicos, condición que

merma su calidad de vida y contribuye a la decisión de buscar entre las colonias contiguas otras ofertas y alternativas dónde habitar de acorde a sus posibilidades económicas; esta situación se asocia a tendencias de exclusión, polarización y segregación urbanas conformando espacios asimétricos.

Según constancia del trabajo de campo, se está corriendo la voz entre vecinos originarios que algunas de las desarrolladoras inmobiliarias que operan en la zona están abiertas a la posibilidad de adquirir sus viviendas. Cuando han sido contactados por las inmobiliarias, hasta seis millones de pesos han llegado a pagarles por sus predios con construcción. Una vez que realizan la transacción, los que tienen suerte consiguen casa en alguna de las colonias aledañas sin alejarse considerablemente del añorado barrio.

Otros vecinos, en cambio, tienen un sentido de lugar y de pertenencia fuertemente cimentado y apegado a las Granadas; muestran una posición firme de no vender sus propiedades a pesar de tener un origen humilde y pocos estudios. Las empresas inmobiliarias les han llegado a ofrecer hasta siete millones de pesos, pero no todos han aceptado esta oferta; el apego, su identidad y el vínculo territorial son más fuertes a pesar de la disminución de su calidad de vida.

En las Granadas un sentimiento de valoración por parte de los vecinos es el que destaca por su localización central y no por la supuesta modernización que traería la reconversión. Más del 70 por ciento de los vecinos entrevistados coincide que el aspecto más valorado en la zona es su ventaja de localización, que a pesar de los problemas de movilidad y contaminación cuentan con mayor accesibilidad relativa a servicios y transporte.

La reconversión urbana en altura se vende en las Granadas como calidad de vida por los desarrolladores a través del marketing inmobiliario que promueve un modelo compacto vertical de alta densificación para quienes buscan lugares céntricos ideales para vivir; con ello se estaría justificando la oposición del alto consumo de suelo en la periferia de la metrópoli al incluir la conversión de predios que se denominan subutilizados, condición que cumple esta antigua zona industrial. Sin embargo, para los vecinos antiguos, la calidad de vida en sus colonias tiende a disminuir.

Consultando por eventuales mejoras de estándares de servicios producto de la llegada de hogares de mayores ingresos y empleados vía edificios residenciales y corporativos, entre los residentes originales se percibe un mayor impacto de bienes privados, pero no mejoras de equipamientos colectivos públicos. Ello implica que el proceso de reconversión genera cambios socioeconómicos que favorecen la venta de viviendas y plusvalías inmobiliarias, por los atributos de localización y conectividad propios de estas viviendas en la zona.

Pensando en un horizonte de futuro de corto y mediano plazos (de cinco a diez años), la mayoría de los entrevistados residentes de las Granadas expresa su intención de seguir ocupando su vivienda actual. Sin embargo, ante la eventualidad de vender y mudarse, el principal incentivo para la movilidad habitacional es el precio que podría obtenerse de la venta o transacción de su actual inmueble. Las condiciones de plusvalía y precios elevados de vivienda y renta de oficinas en la Ciudad de México y Nuevo Polanco son determinantes. Comentado por el coordinador de vecinos de la col. Ampliación Granada, Francisco Servín, algunos vecinos que eventualmente estarían dispuestos a vender su propiedad no podrían relocalizarse en las nuevas viviendas que ofrece el mercado inmobiliario en la zona debido a sus altos costos.

Esto es lo que se ha conceptualizado como *desplazamiento por exclusión de mercado*, y que corresponde según Marcuse (1985) a que el acceso a la vivienda se hace cada vez más difícil por la llegada de nuevos inquilinos de estratos medios por las dinámicas de reemplazo y revitalización urbana. De esta forma, ante la presión que ejercen las inmobiliarias en los propietarios residentes originarios, si se deciden a vender sus propiedades se verían imposibilitados de alcanzar a costear un reducido departamento de más de 10 millones de pesos en la misma zona de reconversión. Esto refleja un proceso donde el encarecimiento de los departamentos ofertados en estas zonas hace insuficiente incluso la venta de predios para costearlos.

Si residir en una buena ubicación y un estrato determinado es un asunto que toca con la identidad, amoldarse a la localización de la oferta inmobiliaria residencial es acceder a una serie de particularidades del entorno. Como se trató de evidenciar con los mapas y tablas que componen este capítulo, existe un desequilibrio en la distribución de la

oferta, por lo que el modelo de verticalización residencial de las Granadas hace posible la existencia de segmentación residencial y desigualdad social que son resultado de disímiles ingresos familiares que contribuyen a la fragmentación espacial de las características de la localización de la oferta residencial, recomponiendo la estructura socioespacial *in situ*.

## **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

"No sé qué pase dentro de los próximos diez años [...] tal vez ya no estemos aquí".

Habitante de las Granadas (Nuevo Polanco).

## **6. Conclusiones y Recomendaciones**

### **6.1. Conclusiones**

#### *Conclusiones Generales*

Este trabajo de investigación se sustenta en dos escalas de análisis: Ciudad de México y Nuevo Polanco. Se ha reiterado que las estrategias de selectividad del capital se apostan en localizaciones específicas dentro de las metrópolis, lo que generan consecuencias divergentes. Aquellos espacios que cumplan con la mejor dotación en infraestructura y equipamiento urbanos podrán acceder a la nueva dinámica de acumulación posfordista-neoliberal a escala global. Desde los años ochenta y noventa, las metrópolis latinoamericanas han recibido grandes flujos de inversión extranjera para canalizarse primordialmente en la construcción de sedes corporativas, hotelería internacional, cadenas de comercialización y producción, centros recreativos, etc., por lo que una expansión de lugares económicamente globalizados de índole metropolitano se despliega (Panreiter *et al.*, 2007: 137).

Con la imposición y adopción del modelo económico neoliberal en las grandes metrópolis de América Latina, surge la predisposición de reacondicionar su espacio urbano a través de procesos de desindustrialización en función de nuevas directrices de consumo y de servicios avanzados productivos (De Mattos, 2004: 24; Méndez, 2007: 53; Ciccolella, 2014: 44). A partir de la reflexión anterior, la tendencia de reacondicionar el espacio urbano implica equipamientos de consumo materializados en centros comerciales, hotelería internacional, restaurantes, centros de espectáculos, parques temáticos, o herméticas urbanizaciones privadas.

Asimismo, servicios al productor, compañías aseguradoras, servicios financieros y fondos de inversión, bienes raíces, informática, investigación, desarrollo e innovación tecnológica van conformándose en las zonas metropolitanas para funcionar como espacios de valorización y acumulación del capital para los grandes inversores y

empresarios nacionales y extranjeros, como centros de competitividad para interconectarse a la red jerárquica de ciudades globales (Sassen, 2007: 27-28).

En cierta forma la estructura que va adquiriendo la ciudad global es de un esquema urbano selectivo de incorporación y exclusión de áreas, determinando la declinación de unas y el ascenso de otras, un territorio estructurado tridimensional y verticalmente por medio de redes y en forma de tejido global, que además ha contribuido a la formación de una estructura urbana policéntrica al interior y al exterior (Ciccolella, 2014: 33, 50; Aguilar y Hernández, 2015).

En los últimos cincuenta años, la Ciudad de México ha presentado dos grandes etapas de desarrollo de su proceso de verticalización urbana. La primera etapa se remonta a la década de los años cincuenta durante el periodo de industrialización sustitutiva de importaciones; se caracteriza por una política pública promotora de edificaciones de alturas medias de usos de suelo habitacionales para clases trabajadoras, y en menor medida de oficinas públicas y privadas. Destacan las avenidas Paseo de la Reforma e Insurgentes, siendo promotoras de las actuales zonas de verticalización. *El patrón de crecimiento de la ciudad es de tipo dispersión horizontal e incipiente desarrollo vertical.*

La segunda etapa se enmarca en la década de los años ochenta con la ejecución del modelo económico neoliberal. Una verticalización de carácter corporativo domina el *skyline* de la ciudad porque está vinculada al funcionamiento de la economía urbana global en la gran metrópoli, por lo que nuevos espacios de centralidad se despliegan. *El patrón de crecimiento de la ciudad es dinámico de notable verticalización en diversas zonas de la ciudad que conduce a transformaciones socioeconómicas y territoriales muy marcadas que alteran el paisaje y la estructura urbana (ver figura 29).*

Estos espacios de centralidad se definen por ser zonas privilegiadas de la metrópoli por el creciente aumento de los flujos de inversión transnacional, el apogeo del sector financiero, la modernización de las instituciones bancarias, y la ubicación de casas matrices transnacionales y nacionales. El capital inmobiliario financiero nacional y extranjero, favorecido por los distintos niveles de gobierno, ha transformado y revitalizado espacios urbanos que impactan directamente en la distribución de los precios del suelo, situación que genera especulación de plusvalías, patrones de



consumo orientados por los nuevos simbolismos de los desarrollos inmobiliarios, reproduciendo así el patrón de inclusión-exclusión y la fragmentación del espacio urbano de la ciudad.

Se han consolidado nodos y corredores especializados en altura que van conformando nuevas funciones de centralidad, e íconos de modernidad, vinculados a los servicios avanzados como los financieros o las telecomunicaciones (Aquino y Aguilar, *en prensa*). La demanda de nuevas oficinas en la Ciudad de México continúa. La renta de oficinas *Premium* ha ido en aumento; según cifras de CBRE México, en el tercer trimestre de 2018 se registró una ocupación de 5.9 millones de metros cuadrados, lo que significó un alza de 10.2% respecto al mismo periodo del año anterior (4.9 millones de m<sup>2</sup>).<sup>177</sup> Para septiembre del 2019, el inventario de oficinas sumó los 6.9 millones de metros cuadrados, lo que significó que Insurgentes, Polanco y Reforma concentraran la mayor oferta; nuevos proyectos y edificios en construcción aumentarán la disponibilidad en los próximos años.<sup>178</sup>

Los corredores urbanos como Reforma, Santa Fe, Polanco, Insurgentes y Periférico Sur, albergan sedes corporativas de grandes empresas que se hacen acompañar de grandes cadenas hoteleras y usos residenciales de altos ingresos, que funcionan como espacios exclusivos para la élite económica de la ciudad, tal y como se destacan en las investigaciones de Valenzuela 2007 y 2013, para el caso de Santa Fe, y Márquez 2016, con respecto a Reforma. Aquí los programas de desarrollo urbano, las ZEDEC y los SAC han favorecido al capital privado transnacional y nacional que selecciona espacios de modernidad con actividades económicas que generan alto valor agregado.

Bajo este contexto, esta tendencia de verticalización selectiva especulativa es el contexto de regulación política, social y cultural en el cual se está produciendo la metamorfosis urbana. En Nuevo Polanco (las Granadas), las transformaciones que ha sufrido en los últimos catorce años se pueden explicar bajo nuevas centralidades al interior de la ciudad (Aguilar y Hernández, 2015; ), de reconversión y regeneración de áreas que anteriormente eran industriales para dar paso a megaproyectos inmobiliarios

---

<sup>177</sup> <https://centrourbano.com/2019/02/06/crece-demanda-de-oficinas-premium-en-renta-para-cdmx/>

<sup>178</sup> <https://www.jll.com.mx/>

en altura de sofisticada arquitectura (Bustamante, 2004; Olivera, 2017, 2019; Gasca, 2019), situación que no pasa desapercibida entre los residentes antiguos quienes manifiestan sus inconformidades a partir de la conformación de organizaciones y asociaciones vecinales (Andrómaco Por Un Futuro Mejor A.C., Enlace Andrómaco A.C., Residentes de Anzures A.C., Asociación de Residentes y Propietarios de la Colonia Irrigación A.C., entre otras) en contra de la vorágine inmobiliaria en las Granadas.

### *Particularidades*

Las particularidades que detallan el proceso de verticalización y las transformaciones urbanas en Nuevo Polanco (las Granadas) se pueden contextualizar en los siguientes aspectos:

1. La anterior Zona Industrial de Irrigación (hoy colonias Irrigación, Granada y Ampliación Granada), surge como una zona industrial a mediados de la década de los veinte del siglo pasado. Conforme transcurre el tiempo, esta zona manufacturera fue transfigurándose en un espacio céntrico y poco rentable para el sector industrial que eleva sus costos operativos, lo que implica cuestionar su permanencia al interior de la ciudad central y su posterior reubicación en los ochenta y noventa en la periferia alejada de la ciudad o en otras entidades del país. Sin embargo, estos predios subutilizados o sin uso específico fueron espacios especulativos para el capital nacional y extranjero por su ubicación céntrica y estratégica al interior de la ciudad.
2. Una vez puesto en marcha el megadesarrollo urbano de Nuevo Polanco en 2006, desde una lógica mercantilista en el espacio público y privado, los proyectos autorizados por la Seduvi en ese entonces condujeron a procesos de segregación que se visibilizaron en diversas áreas, producto de un proceso que no tuvo en sus inicios motivaciones de integración social real. Nuevo Polanco, lugar de centralidad de irregular planeación, ingresó en la dinámica de la globalización capitalista de la mano de la especulación inmobiliaria y de la mercantilización de la Ciudad de México. La subsecuente metamorfosis urbana

- ha incidido en la morfología, el ambiente, la organización, el tejido social, el funcionamiento y la cultura de este enclave global de centralidad (ver figura 29).
3. En agosto de 2013 se suspende la recepción de trámites de autorización de certificados de usos de suelo para construir; a partir de abril de 2015 se reanudan los trámites con la entrada del SAC-Granadas. El sector inmobiliario se reactiva nuevamente mostrando en 2016 un auge significativo de los negocios inmobiliarios para las empresas desarrolladoras que continúan apostando por dirigir sus proyectos a los grupos con mayor poder adquisitivo. Hoy en día según información de *Cushman and Wakefield*, el submercado de oficinas de Polanco posee hasta el primer trimestre de 2020 un inventario de un millón 749 mil 014 m<sup>2</sup> y aproximadamente 52 mil 901 m<sup>2</sup> en construcción. Con respecto a la renta y venta de departamentos, segmentos medio, residencial y residencial plus, en Nuevo Polanco el precio por m<sup>2</sup> pasó de 67 mil 266 pesos en julio de 2019 a 69 mil 606 pesos al cierre de año, por lo que al cierre del semestre, las rentas de la zona se ubicaron en 28 mil 354 pesos y el costo de los departamentos nuevos reportaron un valor de 28 mil 221 pesos y los usados de 28 mil 500 pesos. Para los primeros meses de 2020, a pesar de la emergencia sanitaria por SARS-CoV-2, nuevos proyectos residenciales se esperan.<sup>179</sup> De acuerdo a Sabatini *et al.* (2017), dentro de esta nueva geografía social, los desarrolladores inmobiliarios pueden llevar a vivir ricos cerca de pobres, puesto que las desigualdades sociales generan grandes "*brechas de renta*" que los desarrolladores capitalizan. El trasfondo de esta idea es reducir la escala de la segregación y fomentar al mismo tiempo la proliferación de muros que sirven para gestionar esas desigualdades sociales para enfrentar la inseguridad y el crimen.
  4. La intervención de empresas privadas para hacer ciudad tiene como primordial objetivo el retorno de sus inversiones y generar una imagen representativa de opulencia, prestigio y extravagancia. En Nuevo Polanco, la construcción de grandes torres exclusivas de oficinas, residenciales y desarrollos comerciales mixtos, somete a la zona a designios financieros e inmobiliarios privados que

---

<sup>179</sup> <http://propiedades.com/blog/informacion-inmobiliaria/analizamos-panorama-inmobiliario-la-edicion-2020-los-reportes-mercado>

generan impactos urbanos y paisajísticos sustanciales sin importar su integración con el contexto y sus habitantes.

5. Ante la viabilidad normativa que autoriza las megaobras y edificios, existen proyectos que violan las reglas establecidas o generan externalidades negativas como el bloqueo de la energía y luz solar o las vistas paisajísticas, y el mantenimiento de la política del auto como principal rector de movilidad. El tema de los costes asociados a la construcción de edificios de distintas alturas es complejo. Determinar hasta dónde deberían llegar las áreas vecinas con derecho a recibir compensación es una posibilidad que puede plantearse y discutirse en una agenda. El dinero recaudado podría entregarse después a la gente perjudicada como vecinos que pierden el acceso garantizado a la energía solar a consecuencia de un nuevo edificio.
6. Habitantes originarios de las Granadas ven lejana la posibilidad de adquirir alguno de los departamentos residenciales que se ofertan en los diferentes desarrollos de vivienda exclusiva en altura que alcanzan hasta los ocho millones de pesos, por lo que no tienen oportunidad de acceder a estos espacios por su alto costo económico. Asimismo, el acceso a mejores empleos en alguno de los edificios corporativos se complica cuando se requiere de personal calificado o altamente calificado para los habitantes más vulnerables.
7. El desafío en el corto y mediano plazos será la inclusión de usos de suelo de menor demanda para vivienda social y popular en altura que puede ser un mecanismo viable si se planifica de forma integral. La Bolsa de Vivienda que posee el SACG podría incluir el desarrollo de proyectos en altura que considere usos de suelo habitacional, comercial y/o de servicio que contemple la integración de sectores populares y vulnerables, que incentive a los desarrolladores privados a ofrecer viviendas con precios protegidos y asequibles en sus desarrollos inmobiliarios, destinado a familias que no pueden costear una vivienda a los valores usuales de mercado.
8. Asimismo, en materia de desarrollo urbano, el actual gobierno de la Ciudad de México (Sheinbaum) apostará por la creación de mecanismos de consulta vecinal para autorizar megaproyectos inmobiliarios, así como el establecimiento

de una ventanilla única para construcciones y la presentación de estudios de impacto ambiental, urbano y social como requisito para los proyectos inmobiliarios. Los desarrolladores inmobiliarios deberán dialogar con los vecinos; se les deberán explicar las características de la construcción, las medidas de mitigación previstas, eventuales ajustes del proyecto, garantizar la movilidad y la gestión del agua. No se autorizarán estos megadesarrollos de alto impacto (edificios) si no cuentan con el consenso y la aprobación mayoritaria de los vecinos, por lo que un proceso de diálogo con los colonos, y un seguimiento de forma permanente por parte del gobierno de la ciudad, le distinguirá.

A propósito de la hipótesis planteada que buscó comprobar si existe segregación, exclusión, desigualdad social y/o expulsión de residentes originarios dentro de las Granadas a partir de la puesta en marcha en el 2006 del megaproyecto de reconversión urbana, se considera que es válida, no se rechaza, y se sustenta con lo desarrollado a través del tratamiento de los datos cuantitativos obtenidos, la cartografía resultante, las fuentes secundarias de información de periódicos y revistas especializadas, el trabajo de campo con las entrevistas a actores clave y las evidencias fotográficas.

En términos de Lencioni (2014: 46), la metamorfosis urbana se traduce en agrupamientos de bloques que forman mosaicos que no se yuxtaponen. Los grupos de bloques están separados y lo que forman es un gran agrupamiento difuso. Estos grupos están constituidos en espacios segregados donde existe la inclusión de unos y la exclusión de muchos; el territorio urbano está así fragmentado. No obstante, esta situación de exclusión, o inclusión precaria si se prefiere (Haesbaert, 2011: 258), puede convertirse en oportunidad como contrapeso a las transformaciones urbanas, para reforzar las relaciones sociales e incluso sentido de colectividad con el seguimiento a proyectos de mejoramiento barrial, vía obras de mitigación, como los ejemplificados en los casos del rescate del parque de la calle Lago Alberto 320, el seguimiento al proyecto del Parque Lineal de Ferrocarril de Cuernavaca, y del proyecto de mejoramiento barrial de la Cerrada de Andrómaco, dinámicas que permiten construir más consciencia del entorno físico y social, el valor de uso contra el valor de cambio, elementos fundamentales en el análisis de la transformación del espacio urbano mercantilista.

La relación de los habitantes originarios que quedan atrapados dentro de los nuevos edificios en las Granadas traza nuevas geografías de la desigualdad. Este enclave urbano global, con funciones de centralidad –concentra empleo, vivienda, comercio– impulsado por un vigente modelo racional compacto vertical, genera que, dentro del área de actuación, colonias populares sean relegadas, mientras que ciertas zonas, con la inyección de recursos financieros para sus exclusivos megaproyectos residenciales, se segreguen herméticamente. Esta situación la definen Sabatini, Cáceres y Cerda (2001, en Ziccardi, 2019: 15) como la aglomeración de familias de la misma condición social en el espacio, más allá de cómo sean definidas las diferencias sociales, que advierte tanto el grado de concentración espacial de los grupos sociales, como la homogeneidad social que presentan las diferentes áreas internas de la ciudad.

En Nuevo Polanco, los sectores populares corresponderían a una fatalidad ya que ante la insuficiencia de recursos financieros no habría otra opción residencial, mientras que los sectores de altos ingresos pertenecerían a una práctica autorreferencial o de autosegregación (Conan, 2011: 26), de tal manera que la disputa entre la urbanización salvaje –apoyada por el gobierno tecnocrático y los grupos de poder– y la oposición a los megaproyectos verticales –más de corte social y popular– pone en tela de juicio las interrogantes de ¿quién tiene derecho a construirla, a decidir por ella, a crearla, habitarla y, sobre todo, rehacerla?

El interés paulatino por el estudio de los edificios resulta relevante por la creciente conciencia de los efectos negativos urbanos, sociales y ambientales que derivan de la globalización y de la formación de enclaves económicos; muchos se han beneficiado de la globalización, de la reestructuración económica y de las nuevas tecnologías. Siguiendo la postura de Rolnik (2014), el problema no está en los desarrollos verticales, sino en sus objetivos, su localización y a los grupos sociales a los que están dirigidos (en Fedele, 2015). En la sociedad contemporánea, estos desarrollos han magnificado la brecha entre ricos y pobres, entre diferentes sectores sociales. No existe, por lo tanto, una auténtica aceptación de los grupos más vulnerables, por lo que una reproducción de la elitización y atomización de la estructura socioeconómica y territorial se distingue.



## 6.2. Recomendaciones

Algunas facetas que destaca la ramificación de enfoques con base en procesos de verticalización son: mercado inmobiliario habitacional y usos del suelo urbano (Kunz, 2001, 2003), el papel de los gestores inmobiliarios en la producción vertical como nueva forma de habitar (Machado y Miranda, 2003), el mercado inmobiliario de oficinas corporativas (Parnreiter, 2002, 2007, 2011 y 2016), la construcción de grandes proyectos urbanos que sirven para ligarlos a los circuitos del capital financiero (Valenzuela, 2007 y 2013; Márquez, 2016), la influencia de los rascacielos en la promoción del turismo en las ciudades (Leiper y Park, 2010), la política que destaque las cualidades verticales de los procesos contemporáneos de la urbanización (Graham y Hewitt, 2012), el enfoque del urbanismo volumétrico que garantice la vida en las alturas, en el subsuelo o en el océano (Lin y Schofield, 2014), la producción neoliberal del espacio orientada a la atracción de capital para renovación urbana a gran escala (López *et al.*, 2012), y otros como el desarrollo del mercado inmobiliario y sus impactos en la dinámica urbana a partir de cambios morfológicos, conflictos y actores sobre la edificación y la generación de instrumentos de regulación urbana (Fedele, 2015).

A partir de esta lectura, las perspectivas de análisis de los estudios sobre verticalización de las ciudades se definen principalmente en sus dimensiones *temporal*, *técnica*, *ambiental*, *económica*, *política*, *espacial* y *cultural*. La dimensión *temporal* apunta a una historia o marco de tiempo específico; la *técnica* alude al desarrollo de tecnologías aplicadas en la construcción de edificios; el componente *ambiental* aborda cuestiones de mitigación o análisis de impactos ambientales; la vertiente *económica* plantea el papel del capital en la construcción de edificios; el *político* se inscribe en la acción del Estado en la organización de la planeación y ubicación de los edificios en la ciudad; el elemento *espacial* se refiere a la escala de análisis de una metrópolis, una ciudad media o un barrio; y el *cultural* sugiere los significados, símbolos, representaciones de la verticalización para los diferentes grupos sociales que se relacionan con los edificios.

En la mayoría de los estudios sobre procesos de verticalización en las ciudades se vislumbra que la dimensión *cultural* es la menos explorada y, por lo tanto, las próximas investigaciones relacionadas con este fenómeno deberían enfatizar esta dimensión.



Esta perspectiva abre la posibilidad de realizar estudios sobre los significados, simbolismos e imaginarios sociales que guardan estas formas urbanas verticales a diferentes escalas espaciales y de análisis, desde las representaciones que le otorgan los grupos sociales, hasta llegar a un nivel de desagregación de forma individual. Asimismo, se desprenden en estos enfoques las representaciones sociales a través de las TICs y de los discursos de las personas.

Los estudios técnico-ambientales, económico-políticos y espacio-temporales son los que dominan el quehacer de investigación en la agenda sobre procesos de verticalización. No obstante, todos estos enfoques pueden abarcar más de una dimensión como los que se desarrollaron en esta tesis, que comprendieron con mayor o menor rigurosidad las dimensiones *temporal, económica, política y espacial*. Entre los aspectos que no fueron abordados en este trabajo final y que quedan abiertos a futuras investigaciones se distinguen:

1. El análisis cuantitativo de la fluctuación de los precios del suelo y del metro cuadrado en los diversos submercados inmobiliarios verticales de la Ciudad de México, reto que ahondaría en el estudio de las estrategias financieras de los desarrolladores inmobiliarios que han construido tanto en Nuevo Polanco como en otras áreas de la ciudad.
2. Lograr de primera fuente la información referida a las estrategias y decisiones de localización de las constructoras de los proyectos en altura, pues si bien se emplearon extractos de entrevistas a partir de fuentes secundarias que se realizaron a miembros asociados al gremio de la construcción para tener una visión global de estos aspectos, el acceso directo resultó imposible debido a la poca disposición para acceder a las entrevistas.
3. Avanzar hacia estudios integrales de rastreo de aspiraciones y trayectorias residenciales de personas que hayan decidido o estén decididas a vender su vivienda en los barrios que se renuevan en altura, y descubrir hacia qué parte de la ciudad se dirigirán para discutir la idea de que los SAC buscan contrarrestar la segregación y fragmentación urbana a favor de una mejor calidad de vida de los habitantes de la ciudad donde aplique este tipo de instrumentos normativos.

4. En el plano de la investigación futura, se sugiere monitorear la calidad de vida de los residentes, tanto de los antiguos como de los nuevos, que determinan procesos de reestructuración urbana y demográfica, y dar seguimiento a la evolución de la economía inmobiliaria y sus productos que condicionan dicha calidad de vida en el mediano y largo plazos (cinco a diez años).

Incluso se debate en América Latina y México sobre la existencia de procesos de *gentrificación*, que en el caso particular de la Ciudad de México en su zona centro y en barrios de abalengo como las colonias Juárez, Condesa, Roma y otras áreas como la colonia Isidro Fabela en Tlalpan y el norte de Polanco (las Granadas), se enfocan en el análisis de residentes nuevos a partir de la renovación urbana, dejando en segundo término o sin considerar el estudio riguroso de las características socioeconómicas, culturales, perceptuales, de anhelos y de preferencias de localización, de los residentes oriundos y antiguos.

En consecuencia, es pertinente señalar la importancia y relevancia que tienen los estudios geográficos urbanos al analizar y problematizar las cualidades verticales y subterráneas de las ciudades, su organización, su morfología, funcionalidades, localización, difusión y su vida cotidiana urbana, ya que a pesar de la extraordinaria extensión vertical del espacio construido en las últimas décadas, se debe teorizar más sobre los procesos que este fenómeno adquiere en las actuales ciudades a fin de dar seguimiento a nuevas líneas de investigación para seguir construyendo *geografías de los procesos de verticalización*. Finalmente, se considera haber dado un paso adelante en entender el proceso histórico de verticalización de la Ciudad de México desde una perspectiva de geografía urbana, tratando de rescatar la opinión de los actores involucrados.

## BIBLIOGRAFÍA

- Acuto, Michele. (2010). High-rise Dubai urban entrepreneurialism and the technology of symbolic power, *Cities*, **27**:272-284.
- Aguayo Ayala, Adriana. (2016). Nuevo Polanco: renovación urbana, segregación y gentrificación en la Ciudad de México. *Iztapalapa, Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, No. 80, Año 37, pp. 101-123.
- Aguayo Ayala, Adriana. (2016b). El caso de la Cerrada de Andrómaco en el contexto del megaproyecto de Nuevo Polanco, Ciudad de México, *Contemporánea*, Vol. 3, No. 6, pp. 1-16.
- Aguilar D. Miguel Ángel. (2004). Modernidad habitada: Multifamiliar Miguel Alemán, Ciudad de México, 1949-1999, Graciela de Garay (coord.), en *Secuencia, revista de historia y ciencias sociales*, Instituto Mora, **63**:247-251.
- Aguilar, Adrián G. y Concepción Alvarado. (2004). "La reestructuración del espacio urbano de la ciudad de México. ¿Hacia la metrópoli multinodal?", en Adrián Guillermo Aguilar (coord.), *Procesos metropolitanos y grandes ciudades. Dinámicas recientes en México y otros países*, México, Instituto de Geografía/CRIM/UNAM-Conacyt-Miguel Ángel Porrúa.
- Aguilar, Adrián G. y Josefina Hernández. (2015). Metropolitan Change and Uneven Distribution of Urban Sub-Centres in Mexico City, 1989-2009. *Bulletin of Latin American Research*. 1-19.
- Alaghmandan, Matin, Payam Bahrami y Mahjoub Elnimeiri. (2014). The Future Trend of Architectural Form and Structural System in High-Rise Building, *Architecture Research*, **4**(3): 55-62.
- Ali, Mir M. y Kheir Al-Kodmany. (2012). Tall Buildings and Urban Habitat of the 21<sup>st</sup> Century: A Global Perspective, *Buildings*, **2**: 384-423.
- Alvarado Rosas, Concepción, Antonio Vieyra Medrano y Josefina Hernández Lozano (2008). Diferenciación socio-residencial en el Área Urbana de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, *Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía, UNAM*, número 66, pp. 135-152.
- Antrop, Marc. (2004). Landscape change and the urbanization process in Europe, *Landscape and Urban Planning*, **67**: 9-26.
- Arango, Silvia. (2012). *Ciudad y Arquitectura: seis generaciones que construyeron la América Latina moderna*. México: FCE. 448 p.
- Azuela, Antonio y Ma. Soledad Cruz. (1989). La institucionalización de las colonias populares y la política urbana en la ciudad de México (1940-1946). *Revista Sociológica de la UAM-A*, Año 4, No. 9, pp. 111-133.
- Bakaikoa, Baleren; Agurtzane Begiristain; Anjel Errasti y Gorka Goikoetxea. (2004). Governance of the Mondragón Corporación Cooperativa, *Annals of Public and Cooperative Economics*, **75**:61-87.
- Ballén Zamora, Sergio A. (2010). Vivienda social en altura: tipologías urbanas y directrices de producción en Bogotá. México, DF: INFONAVIT-UAEM. 260 p.
- Barr, Jason. (2010). Skyscrapers and the Skyline: Manhattan, 1895-2004, *Real State Economics*, Vol. **38**(3), pp. 567-597.
- Barr, Jason. (2012). Skyscraper Height, *Real State Economics*, **45**: 723-753.
- Battino, Silvia, Giuseppe Borruso y Carlo Donato. (2012). Analyzing the Central Business District: The Case of Sassari in the Sardinia Island. *Computational Science and Its Applications*, Vol. **7334**, pp. 624-639.
- BBVA Research (2013). Situación Inmobiliaria en México. Enero 2013. Servicio de Estudios Económicos del Grupo BBVA. En línea: [https://www.bbvaereasearch.com/wp-content/uploads/mult/1301\\_SitInmobiliariaMexico\\_Ene13\\_tcm346-370636.pdf](https://www.bbvaereasearch.com/wp-content/uploads/mult/1301_SitInmobiliariaMexico_Ene13_tcm346-370636.pdf)

- Beaujeu-Garnier, Jacqueline. (1965). Méthode d'étude pour le centre des villes, *Annales de Géographie*, **74**(406):695-707.
- Becerril-Padua, Martín. (2000). Policentrismo en las ciudades latinoamericanas. El caso de Santiago de Chile, *Theomai*, **1**, consultado el 15 de marzo de 2016, en línea: <http://www.redalyc.org/pdf/124/12400108.pdf>
- Bonshek, Jane. (1990). Why the skyscraper?: towards a theoretical framework for analysis, *Environment and Planning B: Planning and Design*, **17**: 131-148.
- Borja, Jordi y Manuel Castells. (1997). *Local y Global. La gestión de las ciudades en la era de la información*, Editorial Taurus, Madrid. 424 p.
- Borsdorf, Axel (2003). "La segregación socioespacial en ciudades latinoamericanas: el fenómeno, los motivos y las consecuencias para un modelo del desarrollo urbano en América Latina", en José Luis Luzón, Christoph Stadel y César Borges (coords.), *Transformaciones regionales y urbanas en Europa y América Latina*, Barcelona, Universidad de Barcelona. 211 p.
- Brenner, Neil y Nik Theodore. (2005). Neoliberalism and the urban condition. *City*, Vol. 9, No. 1, pp. 101-107.
- Bustamante Harfush, María. (2004). La reciente demolición de la fábrica Chrysler de México. *Anales del Instituto de Investigaciones Estéticas*, Núm. 85, pp. 127-137.
- CAF (Corporación Andina de Fomento). (2011). Desarrollo urbano y movilidad en América Latina, *Banco de Desarrollo de América Latina*, consultado el 20/11/2015, en línea: [https://www.caf.com/media/4203/desarrollourbano\\_y\\_movilidad\\_americalatina.pdf](https://www.caf.com/media/4203/desarrollourbano_y_movilidad_americalatina.pdf)
- Calderón V. Cuauhtémoc y Leticia Hernández B. (2012). El terremoto de 1985 en México y sus efectos económicos. *Culcyt*, Año 9, No. 48, pp. 23-33.
- Camagni, Roberto. (2005). *Economía Urbana*. Barcelona. Antoni Bosch Editor. 332 p.
- Capel, Horacio. (2005). *La morfología de las ciudades. Vol. II. Técnica, cultura y clase social en la construcción de edificios*. Barcelona. Ediciones del Serbal. 656 p.
- Capel, Horacio. (2013). *La morfología de las ciudades. Vol. III. Agentes urbanos y mercado inmobiliario*. Barcelona. Ediciones del Serbal. 462 p.
- Caravaca, Inmaculada y Ricardo Méndez. (2003). Trayectorias industriales metropolitanas: Nuevos procesos, nuevos contrastes, *Revista EURE*, **24**(87):37-50.
- Cardoso Nery, Juliana. (2002). "Configurações da Metrópole Moderna: O processo de verticalização de Belo Horizonte (1940/1960)". Ponencia presentada al VII Seminário de História da Cidade e do Urbanismo. Universida de Federal do Bahía, Salvador, Brasil.
- Carreiro de França, Franciney y Frederico de Holanda. (2005). The configuration origins of modern inhabiting: apartment building in Brazil, Doctoral research in the Program of Research and Post-Graduation in Architecture and Urbanization of the University of Brasília.
- Casari, Carlos Cassemiro. (2009). A expansão físico-territorial da cidade de Londrina e seu proceso de verticalização: 1950-2000. *Revista Geografia*. Vol. 18. Núm. 1. 65-94.
- Castells, Manuel. (2014). *La cuestión urbana*. México D.F. Siglo XXI Editores.
- Cervantes Sánchez, Enrique (1988). El desarrollo de la Ciudad de México. La Ciudad de México. *Revista de la Coordinación de Estudios de Posgrado*, **4**(11), junio, consultado: 02/08/16, disponible: [http://www.posgrado.unam.mx/publicaciones/ant\\_omnia/11/](http://www.posgrado.unam.mx/publicaciones/ant_omnia/11/)
- Cervantes Sánchez, Enrique. (1990). "La Zona Metropolitana de la Ciudad de México", en: *Cuadernos de Urbanismo*, División de Estudios de Posgrado de la Facultad de Arquitectura-UNAM, México.
- Ciccolella, Pablo. (2010). La ciudad mestiza: Metrópolis latinoamericanas atrapadas entre la globalización y la inclusión social. *Revista Tamoios*, **2**:4-16.

- Ciccolella, Pablo. (2014). *Metrópolis Latinoamericanas. Más Allá de la Globalización*. Quito: Editorial OLACCHI.
- Collado Herrera, María del Carmen. (2003). Chapultepec Heights: un negocio urbano en la Ciudad de México posrevolucionaria. *Empresas y empresarios*, Revista Interdisciplinaria INAH, No. 72, pp. 42- 51.
- Coll-Hurtado, Atlántida. (2016). *Espacio y ocio: el turismo en México*, Colección: Temas Selectos de Geografía de México I. Textos monográficos, 5. Economía, Instituto de Geografía, UNAM. 168 p.
- Conan, Yuna. (2011). El impacto socioespacial y sociocultural de la metropolización en la periferia de las grandes aglomeraciones. París y Mérida ¿Tan lejos y tan cerca?, *Península*, vol. VI, núm. 1, pp. 19-46.
- Connolly, Priscilla. (1989). Promoción inmobiliaria en la ciudad de México (1920-1940) el caso de la colonia Anzures. *Revista Sociológica*, UAM-A, Vol. 4, núm. 9, pp. 1-19.
- Conzen, Michael P. (2001). The study of urban form in the United States, *Urban Morphology*, **5**(1), 3-14.
- Córdova, Arnaldo. (1974). *La formación del poder político en México*. México: Era.
- Coulomb Bosc, René. (2012). El centro de la Ciudad de México frente al desafío de un desarrollo urbano más sustentable (elementos para el proyecto de investigación Hábitat y Centralidad), en *Hábitat y centralidad en México, Un desafío sustentable*, Coulomb, René; Esquivel, Teresa y Gabriela Ponce (Coords.), Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, pp. 17-57.
- Craighead, Geoff. (2009). *High-Rise security and fire life safety*, 3<sup>rd</sup>. Edition. Butterworth-Heinemann. 664 p.
- Crespo, Horacio. (2001). Racionalidad modernizadora, especulación y grupos de poder regional. El sistema ferroviario de Morelos, México (1878-1903). *Travesía*, No. 5/6, pp. 43-74.
- Cruz Muñoz, Fermín Alí. (2015). *Configuración espacial de la industria en la Ciudad de México*, El Colegio de México, 1a edición. 470 p.
- Cruz Muñoz, Fermín Alí. (2015). Microdistribución de los servicios al productor en la Ciudad de México en la primera década del siglo XXI, *Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad*, **19**(19): 29-56.
- Cruz Rodríguez, María Soledad. (1995). Políticas agrarias en la periferia ejidal de la ciudad de México. *Revista Sociológica de la UAM-A*, Vol. Año 10, No. 29, pp. 1-16.
- Cruz, Fermín y Gustavo Garza. (2014). Configuración microespacial de la industria en la Ciudad de México a inicios del siglo XXI. *Estudios Demográficos y Urbanos*, Vol. 29, No. 1(85), pp. 9-52.
- Da Costa, Ademir Araújo. (2000). "A verticalizacao de natal: elemento de transformacoes sócio-espaciais". Ponencia presentada al VI Seminário de História da Cidade e do Urbanismo. Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Brasil.
- Da Silva, Luis Octávio. (2004). "Sao Paulo de 1930 a 1945: verticalizacao, expansao horizontal e grandes obras viárias". Ponencia presentada al VIII Seminário de História da Cidade e do Urbanismo. Río de Janeiro.
- David, Louise. (2017). El desarrollador-plataforma, nuevo actor de la división del trabajo inmobiliario financiarizado en México, *Estudios Demográficos y Urbanos*, Vol. 32, Núm. 2(95), pp. 225-244.
- De Alba, Martha y Guénola Capron. (2007). Utopías residenciales en la Ciudad de México de los años cincuenta y sesenta: el anuncio publicitario como vehículo de modelos urbanos. *Banlieues et périphéries des métropoles latino-américaines*. En línea: <https://orda.revues.org/3354>
- De Mattos, Carlos. (2004). "Santiago de Chile de Cara a la Globalización ¿Otra Ciudad? En: Aguilar, A. (Ed.) *Procesos Metropolitanos y Grandes Ciudades. Dinámicas Recientes en México y Otros Países*. México: Instituto de Geografía-UNAM, Miguel Ángel Porrúa.
- Delgado, Manuel. (1999). *El Animal Público: Hacia una Antropología de los Espacios Urbanos*. Barcelona: Anagrama.

- Domínguez Chávez, Humberto. (2011). *Arquitectura y Urbanismo de 1930 a 1970. Programa de Cómputo para la enseñanza. Cultura y Vida Cotidiana 1940-1970. Portal Académico CCH. UNAM.*
- Doreste, Tomás. (1989). *Terremotos en México y en el Mundo. Panorama*, 177 p.
- Ejea Mendoza, Guillermo. (2016). Servicios urbanos y procesos sociales en la configuración morfológica de la Ciudad de México contemporánea, en Sánchez Martínez, María Esther y María del Carmen Bernárdez de la Granja (comp.), *Servicios Urbanos en las Ciudades Mexicanas de los siglos XIX y XX*, UAM Azcapotzalco, México, pp. 71-127.
- Eriksson, Rikard y Urban Lindgren. (2009). Localized mobility clusters: impacts of labour market externalities on firm performance, *Journal of Economic Geography*, **9**:33-53.
- Fedele, Javier e Irene Martínez. (2015). Verticalización y desarrollo inmobiliario del núcleo urbano central de Santa Fe: Cambios morfológicos, conflictos urbanos y regulaciones edilicias en la recuperación poscrisis 2001, *Cuaderno Urbano, Espacio, Cultura, Sociedad*, **18**(18): 65-88.
- Flores, Edmundo. (1959). El Crecimiento de la Ciudad de México: Causas y Efectos Económicos. *Investigación Económica*, Vol. 19, No. 74, pp. 247-281.
- Flores, S. y E. Bournazou. (2012). "El Bando 2: balance de una política de reestructuración urbana en el D.F.". En A. Ziccardi (coord.), *Ciudades del 2010: entre la sociedad del conocimiento y la desigualdad social*. México, D.F. UNAM. Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad.
- Ford, Larry R. (1996). A New and Improved Model of Latin America City Structure, *Geographical Review*, Vol. 86, No. 3: 437-440.
- Formiga, Nidia. (2005). Nuevos productos y agentes en el mercado inmobiliario. *Scripta Nova*. Vol. IX. **194**(02). Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona. En línea: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-02.htm>
- Freire Castro, Úrsula. (2011). Comportamiento del desarrollo urbano neoliberal (ciudad máquina) como patología terrestre, *Anuario de la Universidad Internacional SEK*, **12**: 35-46.
- Frenkel, Amnon. (2007). Spatial Distribution of High-rise Building within Urban Areas: The Case of the Tel-Aviv Metropolitan Region. *Urban Studies*, Vol. 44, No. 10, pp. 1973-1996.
- Gallo Rivera, María Teresa, Rubén Garrido Yserte y Manuel Vivar Águila. (2010). Cambios territoriales en la Comunidad de Madrid: policentrismo y dispersión, *EURE*, **36**(107): 5-26.
- García Algarra, Francisco Javier. (2011). De Gran Vía al Distrito C. El patrimonio arquitectónico de Telefónica. Tesis Doctoral. Universidad Politécnica de Madrid. UNED. 653 p.
- García Peralta, Beatriz. (2010). Vivienda social en México (1940-1999): actores públicos, económicos y sociales. *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, Vol. 3, No. 5, pp. 34-49.
- Garza Villarreal, Gustavo (1978). Estructura y dinámica industrial del área urbana de la ciudad de México, *Demografía y Economía*, **12**(2): 139-181.
- Garza Villarreal, Gustavo (1984). Concentración espacial de la industria en la ciudad de México: 1930-1970, *Demografía y Economía*, **18**(1): 3-26.
- Garza Villarreal, Gustavo. (1986). Planeación urbana en México en período de crisis, 1983-1984. *Estudios Demográficos y Urbanos*, Vol. 1, núm. 1, pp. 71-96.
- Garza Villarreal, Gustavo. (1997). Normatividad urbanística virtual en la Ciudad de México. Vol. 1, No. 1, en línea: <http://est.cmq.edu.mx/index.php/est/article/view/486/1002>
- Garza Villarreal, Gustavo. (2003). *La urbanización de México en el Siglo XX*. El Colegio de México, México.
- Garza Villarreal, Gustavo. (2004). "La transformación del sistema urbano de México, 1900-2000", en Conapo, *Delimitación de zonas metropolitanas, 2003*, Conapo/Sedesol/INEGI/Instituto de Geografía-UNAM. México.

- Garza Villarreal, Gustavo. (2005). Concentración financiera en la ciudad de México (1960-2001), *EURE*, **31**(92):29-46.
- Garza Villarreal, Gustavo. (2012). Distribución espacial del sector servicios en la Ciudad de México, 1960-2008. *Estudios Demográficos y Urbanos*, Vol. 27, núm. 1, pp. 9-55.
- Garza, Gustavo y Martha Schteingart. (1984). Ciudad de México: Dinámica industrial y estructuración del espacio en una metrópoli semiperiférica, *Demografía y economía*, Vol. 18, No. 4, pp. 581-604.
- Gasca Zamora, José. (2019). Capital Inmobiliario. Producción y transgresión del espacio social en la ciudad neoliberal. Instituto de Investigaciones Económicas-UNAM, 380 p.
- Geraiges de Lemos, Amalia Inés. (1996). Urbanización y metropolitización en Iberoamérica: Una realidad a enfrentar en el siglo XXI. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, no. **16**, pp. 65-79.
- Gifford, Robert. (2007). The consequences of living in high-rise buildings, *Architectural Science Review*, **50**(1): 2-17.
- Glaeser, Edward. (2011). *El Triunfo de las Ciudades*. Madrid: Taurus.
- Gluckman, Ron. 2003. How High Will They Build? *Popular Science*, **262**(3): 60-70.
- González Romero, Daniel y María Teresa Pérez Bourzac. (2013). Roberto Segre: el profesor inconforme, *ACE: Architecture, City and Environment*, **8**(23): 65-76, en línea, consultado el 10 febrero 2016: <http://revistes.upc.edu/ojs/index.php/ACE/article/download/2602/9>
- González Sánchez, Jorge (2006). Dinámica reciente de la vivienda en renta en la ciudad de México, *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Scripta Nova*, Vol. X, núm. 218(49), consultado el 23/01/17, en línea: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-218-49.htm>
- González Sánchez, Jorge e Ignacio Kunz Bolaños. (2005). *Regionalización habitacional de la Ciudad de México*, Instituto de Geografía, UNAM, México. 144 p.
- Goossens, Maarten. (2013). La lenta materialización de la ciudad moderna, *DEARQ*, 12: 1-6, consultado el 9/11/15, en línea: <http://www.redalyc.org/pdf/3416/341630321002.pdf>
- Gordon, Peter y Harry W. Richardson. (1997). Are compact cities a desirable planning goal? *Journal of the American Planning Association*, **63**(1): 95-106.
- Gottmann, Jean. (1966). Why the Skyscraper? *Geographical Review*, **56**(2): 190-212.
- Graham, Stephen y Lucy Hewitt. (2012). Getting off the ground: On the politics of urban verticality, *Progress in Human Geography*, **37**(1): 72-92.
- Graham, Stephen. (2015). Luxified skies. *City*, **19**:5, 618-645.
- Griffin, Ernst y Larry Ford. (1980). A model of Latin American City Structure. *Geographical Review*, Vol. **70**, No. 4, pp. 397-422.
- Gutiérrez Romero, Elizabeth. (2011). La experiencia canadiense de la concentración espacial de los servicios al productor, *Revista Norteamérica*, **6**(1):167-186.
- Haag Bletter, Rosemarie, (1987). The Invention of the Skyscraper: Notes on its diverse histories, *Assemblage*, No. 2, pp. 110-117.
- Haesbaert, Rogerio. (2011). *El mito de la desterritorialización*. México: Siglo XXI.
- Hamilton, Nora. 1998. *México: Los límites de la anatomía del Estado*. Ediciones Era.
- Harris, Andrew. (2014). Vertical urbanisms: Opening up geographies of the three-dimensional city, *Progress in Human Geography*, Diciembre 5, pp. 1-20.
- Harvey, David. (1985). *The urbanization of capital*. Oxford, England: Basil Blackwell.
- Harvey, David. (1990). *The condition of postmodernity*. An enquiry into the origins of cultural change. Oxford: Basil Blackwell.



- Harvey, David. (1992). Social Justice, Postmodernism and the City. *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 16, Issue 4.
- Harvey, David. (2009[1973]). *Social Justice and the City*. University of Georgia Press: Athens, Ga. 354 p.
- Harvey, David. (2012). *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.
- Hayner, Norman S. (1945). Mexico City: Its Growth and Configuration, *American Journal of Sociology*, **50**(4):295-304.
- Herce Vallejo, Manuel. (2013). *El negocio del territorio. Evolución y perspectivas de la ciudad moderna*. Barcelona: Alianza Editorial.
- Hernández Salazar, Alejandro y Javier Pérez Corona. (2015). Desarrollos inmobiliarios, redensificación y estructura urbana en la delegación Benito Juárez de la ciudad de México, 20° Encuentro Nacional sobre Desarrollo Regional en México. Cuernavaca. Méx. 17-20 nov. 2015. AMECIDER-CRIM, UNAM.
- Hewitt, Lucy y Stephen Graham. (2015). Vertical cities: Representations of urban verticality in 20th-century science fiction literature, *Urban Studies*, **52**(5): 923-937.
- Hiernaux Nicolas, Daniel (1995). Reestructuración económica y cambios territoriales en México. Un balance 1982-1995. *Estudios Regionales*, No. 43, pp. 151-176.
- Hiernaux Nicolas, Daniel (1998). La economía de la ciudad de México en la perspectiva de la globalización, *Economía, Sociedad y Territorio*, **1**(4): 671-693.
- Hiernaux Nicolas, Daniel. (1988). Planification urbaine, gestion de l'espace et concepts d'urbanisme à Mexico, *Revue de géographie de Lyon*, **63**(1):39-46.
- Hiernaux Nicolas, Daniel. (1989). "La planeación de la ciudad de México: Logros y contradicciones", en G. Garza (comp.), *Una década de planeación urbano-regional en México, 1978-1988*, México, El Colegio de México, México, pp. 235-254.
- Hiernaux Nicolas, Daniel. (1997). La Ciudad de México y la globalización ¿Qué hacer? *La Nación*, pp. 13-19.
- Hiernaux Nicolas, Daniel. (1999). Los frutos amargos de la globalización: expansión y reestructuración metropolitana de la ciudad de México. *Revista Eure*, Vol. XXV, No. 77, pp. 57-78.
- Isunza Vizuet, Georgina. (2004). *Mercado de trabajo y movilidad en la ciudad de México*, México DF., CIECAS-IPN. 12 p.
- Jácome Moreno, Cristóbal A. (2009). Las construcciones de la imagen. La serie del Conjunto Urbano Nonoalco-Tlatelolco de Armando Salas Portugal. *Anales del Instituto de Investigaciones Estéticas-UNAM*. No. 95, pp. 85-118.
- Jameson, Fredric. (1998). The brick and the balloon: Architecture, Idealism and Land Speculation, *New Left Review* **1**(228): 25-46.
- Janoschka, Michael (2004). El modelo de ciudad latinoamericana. Privatización y fragmentación del espacio urbano de Buenos Aires: el caso Nordelta, Welch, M. (Ed.), *La ciudad en cuestión. Nuevos Lugares, viejos espacios*. Buenos Aires: Biblos, págs. 80-117.
- Jaramillo, Samuel y Martha Schteingart. (1983). Procesos sociales y producción de vivienda en América Latina: 1960-1980 (Análisis de casos). *Revista Mexicana de Sociología*, Vol. 45, No. 1, pp. 11-28.
- Jaramillo, Samuel. (2003). Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías. Buenos Aires: Instituto Lincoln de Políticas de Suelos.
- Jaramillo, Samuel. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Segunda Edición. Bogotá: Universidad de Los Andes, CEDE. Ediciones Uniandes.
- Koolhaas, Rem. (2004). *Delirio en Nueva York*. Gustavo Gili. Barcelona. 320 p.



- Krafft, Peter. (2010). Geographies of architecture: the multiple lives of buildings, Department of Geography, University of Leicester, and pp. 1-29.
- Kunz, Ignacio. (2003). Usos del Suelo y Territorio. Tipos y lógicas de localización en la Ciudad de México. Seminario de Reestructuración Urbana y Mercado Inmobiliario. Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado de la FA-UNAM. 174 p.
- Lefebvre, Henri. (2017). *El derecho a la ciudad*. Madrid: Capitán Swing. 176 p.
- Legorreta, Jorge (1991). Expansión urbana, mercado del suelo y estructura de poder en la ciudad de México, *Revista mexicana de ciencias políticas y sociales*, **36**(145): 45-76.
- Legorreta, Jorge (2001). Renovación urbana para erradicar la herradura de tugurios del Centro Histórico, *La Jornada*, México. Consultado el 23/01/17, en línea: <http://www.jornada.unam.mx/2001/10/26/03an1cul.html>
- Leiper, Neil y Sun-Young Park. (2010). Skyscrapers influence on cities roles as tourist destinations. *Current Issues in Tourism*, Vol. 13, núm. 4, pp. 333-349.
- Lencioni, Sandra. (2014). Reestruturaco imobiliria: uma análise dos processos de concentrao e centralizao do capital no setor imobiliário. *Eure*, **40**(120), pp. 29-47.
- Lin, Shaun y Clive Schofield. (2014). Lessons from the Bay of Bengal ITLOS case: stepping offshore for a deeper maritime political geography, *The Geographical Journal*, **180**(3): 260-264.
- Linares Zarco, Jaime. (2009). *La imagen urbana, México en el siglo XXI*. UNAM-Porrúa. México, D.F.
- López Levi, Liliana. (2003). Transformaciones urbanas a partir del consumo: El caso de la Ciudad de México. *Boletim Goiano de Geografia*, Vol. 23, No. 1, pp. 113-135.
- López Morales, Ernesto J., Ivo Ricardo Gasic K. y Daniel A. Meza C. (2012). Urbanismo pro-empresarial en Chile: Políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del gran Santiago, *Revista INVI*, núm. 76, vol. 27: 75-114.
- Macedo, S.S. (1991). O processo de verticalizao e a paisagem da cidade. *Revista Sinopse*, número **15**, pp. 68-76, junio/noviembre. São Paulo.
- Machado, José Roberto y César Miranda Mndes, (2003). O proceso de verticalizao do centro de Maringá-PR, Brasil. *Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía-UNAM*, **52**: 53-71.
- Machado, José Roberto y César Miranda Mndes. (2004). La verticalización como resultado material de la incorporación inmobiliaria en Maringá-Paraná, *Urbano*, **7**(9):57-67.
- Makhelouf, Ali. (2012). Impact assessment of the construction of tall buildings in a big town on the urban climate and the air pollution, *Journal of Environmental Research and Management*, Vol. 3(4), pp. 064-074.
- Mancuso, Franco. (1980). *Las experiencias del zoning*. Editorial Gustavo Gili SA, Barcelona.
- Marcuse, P. (1985). Gentrification, abandonment and displacement: connections, causes and policy responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law*. Washington, n. 28, pp. 195-240.
- Márquez López, Lisett (2016). Acumulación del capital inmobiliario y apropiación social del espacio público en el Paseo de la Reforma, ciudad de México, *Economía, Sociedad y Territorio*, **16**(50): 71-101.
- Márquez López, Lisett y Emilio Pradilla Cobos. (2008). Desindustrialización, terciarización y estructura metropolitana: un debate conceptual necesario. *Cuadernos del CENDES*, No. 69, año 25, pp. 21-45.
- Mas Hernandez, Rafael. (1991). Notas sobre la propiedad del suelo y la formación del plano en la Ciudad de México. *Revista ERIA*, pp. 63-73.

- Massey, Doreen. (1985). "The conceptualization of place", en: Doreen Massey, Pat Jess (comps.), *A place in the world? Place, Culture and Globalization*, Oxford: Oxford University Press, pp. 45-85.
- Mc Neill, Donald. (2005). Skyscraper geography, *Progress in Human Geography*, 29(1), pp. 41-55.
- Meijers, Evert J. (2005). Polycentric Urban Regions and the Quest for Synergy: Is a Network of Cities More than the Sum of the Parts? *Urban Studies*, 42(4):765-781.
- Mendes, Cesar Miranda. (1992). O edifício no jardim, um plano destruído. A verticalização de Maringá. Tese (Doutorado em Geografia) FFCHL, USP.
- Mendes, Cesar Miranda. (2009). Aspectos culturais do consumo e da mercantilização do processo de verticalização do eixo Maringá, Londrina, Araçongas e Apucarana (PR) Brasil. In: MENDES, C.M.; TÔWS, R.L. (Orgs.) *A geografia da verticalização em algumas cidades médias no Brasil*. Maringá: EDUEM, p.15-32.
- Méndez, Ricardo. (2007). El Territorio de las Nuevas Economías Metropolitanas. *Revista Eure*, Vol. XXXIII, No. 100, pp. 51-67.
- Montoya, John Williams. (2004). Sistemas urbanos en América Latina: Globalización y Urbanización, *Cuadernos de Geografía*, (13): 41-58, consultado 03/04/16, en línea: <http://www.revistas.unal.edu.co/index.php/rcg/article/viewFile/10143/10670>
- Morales, Dolores. (2000). "Expansión urbanística entre 1858 y 1910", en Gustavo Garza (coord.), *La ciudad de México en el fin del segundo milenio*, México, DDF/El Colegio de México.
- Moreno Carranco, María. (2009). "Cultura global a la venta: vivienda, imágenes sociales y marketing en Santa Fe", en Aguilar, M.A. (Coord.), *Pensar lo contemporáneo, de la cultura situada a la convergencia tecnológica*, Barcelona: Antrophos/UAM-Iztapalapa, pp. 30-65.
- Moreno Carranco, María. (2011). Marketing del habitar: Santa Fe y corredor Reforma en la ciudad de México. *Revista Espacialidades*, Vol. 1, No. 1, pp. 101-126.
- Nabokov, Vladimir. (2010). Capital and Architecture: mediations between the economic, en línea: [www.palacepalace.com](http://www.palacepalace.com)
- Olivera, Patricia y Víctor Delgadillo (2014). Políticas empresarialistas en los procesos de gentrificación en la ciudad de México, *Revista de Geografía Norte Grande*, 58: 111-133.
- Olivera, Patricia. (2013). "Neoliberalismo y gentrificación en las ciudades norteamericanas. La Ciudad de México". En: Olivera, P. *Polarización en la ciudad contemporánea. El re-escalamiento de los espacios del neoliberalismo*. México: UNAM, pp. 79-120.
- Olivera, Patricia. (2014). Neoliberalismo en la Ciudad de México: Polarización y Gentrificación. R. Hidalgo y M. Janoschka (eds). *La Ciudad Neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*, pp. 151-177.
- Olivera, Patricia. (2017). "Consumo y gentrificación en la Ciudad de México", en José Gasca Zamora, *Espacios de comercio y el consumo en la ciudad contemporánea*, Instituto de Investigaciones Económicas, México, pp. 35-56.
- Olivera, Patricia. (2019). "Proyectos inmobiliarios: Mecanismos de control político y financiero del espacio edificado en México", en, José Gasca, *Capital Inmobiliario. Producción y transgresión del espacio social en la Ciudad Neoliberal*. Ciudad de México: Instituto de Investigaciones Económicas, PAPIIT-DGAPA, UNAM, México.
- Ortega S., Oscar y Patricio Hermosilla G. (1996). Introducción de la Edificación en Altura en Chile, *Revista de Arquitectura*, No. 7, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile, Santiago, pp. 14-21.
- Pacione, Michael (2005). *Urban geography. A global perspective*, (2da. ed.). Londres: Routledge.
- Paquette, Catherine (2007). Comercio y planificación urbana. Las nuevas grandes centralidades comerciales en los planes de desarrollo urbano de la Ciudad de México, *TRACE*, 51, junio, págs. 44-55.

- Parias Durán, Adriana. (2010). Reseña de: *Hacia una teoría de la Renta del Suelo Urbano*. Samuel Jaramillo González. 2ª. Edición. Bogotá: Universidad de Los Andes, Facultad de Economía. CEDE. Ediciones Uniandes, 2009, *Territorios*, **22**, pp. 151-161.
- Paris, Mario. (2013). De los centros urbanos consolidados a los lugares de centralidad: una propuesta metodológica para su estudio, *Ciudades*, **16**(1): 47-69.
- Parker, Martin. (2014). Skyscrapers: The city and the megacity, *Theory, Culture & Society*, Vol. 31(7/8): 267-271.
- Parnreiter, Christof, Karin Fischer y Karen Imhof. (2007). El enlace faltante entre cadenas globales de producción y ciudades globales: el servicio financiero en Ciudad de México y Santiago de Chile, *Revista Eure*, Vol. XXXIII, No. 100, pp. 135-148.
- Parnreiter, Christof. (2002). Ciudad de México: el camino hacia una ciudad global. *Eure*, vol. XXVIII, núm. 85, pp. 89-119.
- Parnreiter, Christof. (2011). Formación de la ciudad global, economía inmobiliaria y transnacionalización de espacios urbanos. El caso de ciudad de México. *Eure*, v. 37, núm. 111:5-24.
- Parnreiter, Christof. (2016). La producción de los espacios de la ciudad global: planificación estratégica, megaproyectos y las "necesidades" de mercado inmobiliario. *Revista de Geografía Norte Grande*, 64, pp. 151-166.
- Peck, Jamie, Nik Theodore y Neil Brenner. (2009). Neoliberal Urbanism: Models, Moments, Mutations. *SAIS Review*, Vol. XXIX, No. 1, pp. 49-66.
- Pedone, Claudia. (2000). El trabajo de campo y los métodos cualitativos. Necesidad de nuevas reflexiones desde las geografías latinoamericanas. *Scripta Nova*, No. 57, pp. 1-20.
- Peet, Gerard. (2011). The Origin of the Skyscraper, *Council on Tall Buildings and Urban Habit (CTBUH) Journal*, Publicación 1.
- Pérez Campuzano, Enrique. (2011). Segregación socioespacial urbana. Debates contemporáneos e implicaciones para las ciudades mexicanas. *Estudios Demográficos y Urbanos*. Vol. 26, núm. 2, pp. 403-432.
- Pérez Gutiérrez, María C. (2009). Evolución del tipo estructural Torre en España, Tesis de Doctorado en Arquitectura. Universidad Politécnica de Madrid, consultada el 21/01/16, en línea: [http://oa.upm.es/5036/1/MARIA\\_CONCEPCION\\_PEREZ\\_GUTIERREZ.pdf](http://oa.upm.es/5036/1/MARIA_CONCEPCION_PEREZ_GUTIERREZ.pdf)
- Pérez Mejías, Carlos. (2012). Características de los Distritos Financieros en el Espacio Urbano, en *GeoGraphos. Revista Digital para Estudiantes de Geografía y Ciencias Sociales*, número 22, pp. 1-28.
- Pérez Negrete, Margarita (2002). *Las metrópolis latinoamericanas en la red mundial de ciudades: ¿Megaciudades o ciudades globales?* Recuperado de: <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n22/ampep.html>
- Pérez Negrete, Margarita. (2009). Santa Fe: a global enclave in Mexico city, *Journal of Place Management and Development*, Vol. 2, No. 1, pp. 33-40.
- Pérez Oyarzún, Fernando. 2003. Le Corbusier Latin American Traces, AAVV (JF Lejeune, ed.) *Cruelty and Utopia, cities and landscapes of Latin America*, Princeton Architectural Press, Nueva York, pp. 98-107.
- Perló Cohen, Manuel (1981). *Estado, Vivienda y Estructura Urbana en el Cardenismo: El Caso de la Ciudad de México*. Cuadernos de Investigación Social no. 3. México, D.F. Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM.
- Polèse, Mario. (1998). *Economía Urbana y Regional. Introducción a la relación entre territorio y desarrollo*. Libro Universitario Regional, Cartago, Costa Rica. 437 p.

- Ponce Herrero, Gabino. (2002). Geografía urbana: nuevos retos y complejidad del fenómeno urbano, en. José Antonio Segrelles Serrano (Dir.), *Geografía Humana. Fundamentos, métodos y conceptos*. Editorial Club Universitario. Alicante, pp. 119-145.
- Poo Rubio, Aurora. (2003). El sector de la construcción en México. Anuario. 21 p. En línea: [https://administracionytecnologiaparaeldisenio.azc.uam.mx/publicaciones/2003/6\\_2003.pdf](https://administracionytecnologiaparaeldisenio.azc.uam.mx/publicaciones/2003/6_2003.pdf)
- Pradilla Cobos, Emilio (2016). Zona Metropolitana del Valle de México: neoliberalismo y contradicciones urbanas, *Sociológicas*, **18**(42): 54-89.
- Pradilla Cobos, Emilio, Lisett Márquez, Saúl Carreón y Elías Fonseca. (2008). Centros comerciales, terciarización y privatización de lo público. *Ciudades*, No. 79, pp. 44-53.
- Pradilla Cobos, Emilio. (1984). *Contribución a la crítica de la teoría urbana. Del espacio a la crisis urbana*. UAM-Xochimilco.
- Pradilla Cobos, Emilio. (2004). Ciudad de México: de la centralidad a la red de corredores urbanos, *Anuario de Espacios Urbanos*, DCyAD. UAM Xochimilco. México, DF.
- Pradilla Cobos, Emilio. (2010). Mundialización neoliberal, cambios urbanos y políticas estatales en América Latina. *Cad. Metrop.*, São Paulo, Vol. 12, No. 24, pp. 507-533.
- Pradilla Cobos, Emilio. (2011). Zona Metropolitana del Valle de México: una ciudad baja, dispersa, porosa y de poca densidad, en E. Pradilla C. (Comp.), *ciudades compactas, dispersas, fragmentadas*.
- Pradilla Cobos, Emilio. (2014). La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina, *Cad. Metrop.*, São Paulo, **16**(31): 37-60.
- Pradilla Cobos, Emilio. (2015). De la ciudad compacta a la periferia dispersa. *Ciudades*, No. 106, pp.2-9.
- Quiros, Luis Diego. (2011). Verticality: Scenario to Further Explore in Latin America, *CTBUH Conference*, Seoul. October 10-12.
- Ramires, Julio Cesar de Lima. (1998). A verticalização do espaço urbano de Uberlândia: uma análise da produção e do consumo da habitação. Tese (Doutorado em Geografia). São Paulo: USP.
- Ramírez Kuri, Patricia. (2009). La ciudad y los nuevos procesos urbanos, *Cultura y representaciones sociales*, **3**(6): 163-187. En línea: [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S2007-81102009000100008&script=sci\\_arttext](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S2007-81102009000100008&script=sci_arttext)
- Rebelo, Emília Malcata. (2011). Urban planning in office markets: A methodological approach, *Land Use Policy*, **28**:83-95.
- Rolnik, Raquel. (2017). *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Santiago de Chile: LOM. 362 p.
- Romero Castillo, Laura Isabel (2011). Políticas públicas en la conformación del corredor urbano Centro Histórico de la ciudad de México-Santa Fe, *Revista USJT, Arq. Urb.*, **6**:46-72.
- Sabatini, Francisco. (2000). Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. *Revista EURE*. **26**(76).
- Salazar, Francisco. (2004). Globalización y política neoliberal en México. *El Cotidiano*, vol. 20, núm. 126, pp. 1-12.
- Sánchez Almanza, Adolfo. (2004). *Panorama Histórico de la Ciudad de México*. Textos Breves de Economía, IIEc-UNAM, GDF, México, D.F. 122 p.
- Sánchez Almanza, Adolfo. (2016). Sistema de Ciudades y Redes Urbanas en los Modelos Económicos de México. *Revista Problemas del Desarrollo*, **184**(47), pp. 7-34.
- Sánchez Corral, Javier. (2012). La vivienda social en México: Pasado, Presente, Futuro? FONCA, Septiembre. En línea: [http://www.jsa.com.mx/documentos/publicaciones\\_jsa/libro%20vivienda%20social.pdf](http://www.jsa.com.mx/documentos/publicaciones_jsa/libro%20vivienda%20social.pdf)

- Sánchez Rueda, Guillermo. (2009). Origen y desarrollo de la supermanzana y del multifamiliar en la ciudad de México. *Ciudades* 12, p. 143-170.
- Sánchez-Mejorada Fernández, Ma. Cristina. (2005). *Rezagos de la modernidad. Memorias de una ciudad presente*. Cultura Universitaria. Serie Ensayo-83, UAM. México.
- Santos, Milton. (1993). Los espacios de la globalización. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, núm. 13, pp. 69-77.
- Santos, Milton. (1995). *Metamorfosis del espacio habitado*. Barcelona: Oikos-Tau.
- Sassen, Saskia. (1991). *The Global City*. Princeton University Press, Princeton, NJ. 288 p.
- Sassen, Saskia. (2002). Locating cities on global circuits. *Environment and Urbanization*, Vol. 14, No. 1, pp. 13-30.
- Sassen, Saskia. (2003). Los espectros de la Globalización. Buenos Aires: FCE.
- Sassen, Saskia. (2007). El Reposicionamiento de las Ciudades y Regiones Urbanas en una Economía Global: empujando las opciones de políticas y Gobernanza. *Revista Eure*, Vol. XXXIII, No. 100, pp. 9-34.
- Sassen, Saskia. (2008). Re-assembling the urban, *Urban Geography*, **29**(2):113-126.
- Schteingart, Martha. (1984). El sector inmobiliario y la vivienda en la crisis. *Comercio Exterior*, vol. 34, no. 8, pp. 739-750.
- Silveira, María Laura. (2007). Los territorios corporativos de la globalización. *Geograficando*, 3 **(3)**:13-26.
- Soberanes Reyes, José Luis. (1993). *La reforma urbana*, FCE. México, D.F. 398 p.
- Sobrino, Jaime. (2003). *Competitividad de las ciudades en México*, México, El Colegio de México.
- Soja, Edward W. (2014). En busca de la justicia espacial. Valencia: Tirant Humanidades.
- Somekh, Nadia. (1997). *A Cidade Vertical e o Urbanismo Modernizador*, São Paulo: EDUSP/Nobel/FAPESP.
- Souza, Maria Adélia Aparecida de. (1994). *A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo*. São Paulo: Hucitec.
- Suárez Blázquez, G. (2011). *Edificación en altura. El negocio urbanístico-inmobiliario de la superficie en el derecho clásico*, Editorial Círculo Rojo, Sevilla, 156 p.
- Suárez Pareyón, Alejandro. (2004). El Centro Histórico de la Ciudad de México al inicio del Siglo XXI. *Revista INVI*, vol. 19, núm. 51, pp. 75-95.
- Sun Moon, Kyoung. (2015). Supertall Asia/Middle East: Technological Responses and Contextual Impacts, *Buildings*, **5**: 814-833.
- Tafari, Manfredo. (1980). The Disenchanted Mountain: The skyscraper and the City, in: Giorgio Ciucci, Francesco Dal Co, Mario Manieri-Elia, eds., *The American City: From the Civil War to the New Deal*, London: Granada.
- Taylor, Michael. (2008). Clusters: A Mesmerising Mantra, *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, **101**(3):276-286.
- Taylor, S.J. y R. Bogdan. (1984). *Introducción a los métodos cualitativos de investigación*. Primera Edición. Barcelona: Ediciones Paidós.
- Tella, Guillermo, Estela Cañellas, Martín Muñoz y Daniela Natale. (2011). Importando la torre al barrio. Procesos de densificación intensiva en la periferia metropolitana de Buenos Aires. *Revista Iberoamericana de Estudios Municipales*. Año II, número 3, pp. 175-199.
- Thornton, Mark. (2005). Skyscrapers and Business Cycles, *The Quarterly Journal of Austrian Economics*, Vol. 8, No. 1, pp. 51-74.
- Todaro, Rosalba. (1978). La renta de la tierra: Algunos antecedentes teóricos, *EURE*, **5**(15):37-48.

- Töws, Ricardo Luiz y Cesar Miranda Mendes. (2011). O estudo da verticalização urbana como objeto da geografia: enfoques e perspectivas metodológicas. I Simpósio de Estudos Urbanos: Desenvolvimento Regional e Dinâmica Ambiental. 29 a 31 de agosto.
- Unikel Spector, Luis (1971). La dinámica del crecimiento de la ciudad de México, en *Revista Comercio Exterior*, junio, págs. 507-516, consultada 04/04/2016, en línea: <http://revistas.bancomext.gob.mx/rce/magazines/751/7/RCE7.pdf>
- Upjohn, E.M. (1935). Buffington and the Skyscraper. *The Art Bulletin*, Vol. 17, No. 1, pp. 48-70.
- Urriza, Guillermina. (2011). La disponibilidad de tierras vacantes y la expansión urbana de Bahía Blanca. *Revista Huellas*, Universidad Nacional de La Pampa, No. 15, pp. 198-220.
- Valenzuela Aguilera, Alfonso. (2003). Más allá del funcionalismo: Sustentabilidad urbana en América Latina, *Prepared for delivery at the 2003 meeting of the Latin American Studies Association, Dallas, Texas, March 27-29*.
- Valenzuela Aguilera, Alfonso. (2011). Mexico City: Power, Equity, and Sustainable Development. En: Sorensen A., Okata J. (eds.) *Megacities. Library for Sustainable Urban Regeneration*, Vol. 10. Springer, Tokyo, pp. 291-310.
- Valenzuela Aguilera, Alfonso. (2013). Dispositivos de la globalización: la construcción de grandes proyectos urbanos en ciudad de México, *Eure*, **39**(116): 101-118.
- Valenzuela Aguilera, Alfonso. 2007. Santa Fe (México): Megaproyectos para una ciudad dividida. *Cuadernos Geográficos*, 40:53-66.
- Vanneph, Alain. (1988). Mexico, ville industrielle / Mexico, an industrial city, *Revue de Géographie de Lyon*, **63**(1): 27-37.
- Vázquez Ángeles, Jorge. (2010). Edificio Ermita. *El cerebro de Broca*, UAM, pp. 21-24. En línea: [http://www.uam.mx/difusion/casadeltiempo/35\\_iv\\_sep\\_2010/casa\\_del\\_tiempo\\_eIV\\_num35\\_21\\_24.pdf](http://www.uam.mx/difusion/casadeltiempo/35_iv_sep_2010/casa_del_tiempo_eIV_num35_21_24.pdf)
- Vázquez Pinacho, Yadira. (2007). México y Puebla; del centro comercial a la ciudad. *Trace*, No. 51, pp. 56-70.
- Vázquez, Andrea y Luis Fuentes. (2015) ¿Una nueva geografía corporativa en Santiago de Chile? *Bitácora* 25, (1):99-109.
- Vergara, M. (2011). Vivienda en altura y mercado: estrategias de diseño para la densificación del borde costero de Coquimbo. Tesis de maestría. Santiago, Chile. Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Villavicencio, Judith y María Teresa Esquivel. (2006). Conjuntos y unidades habitacionales en la ciudad de México: en busca de espacios sociales y de integración barrial, México DF: Red de Investigación Urbana/Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco. 203 pp.
- Vite Pérez, Miguel Ángel. (2005). La problemática urbana de la Ciudad de México. *Revista Comercio Exterior*, Vol. 55, núm. 9, pp. 788-800.
- Vite Pérez, Miguel Ángel. (2006). El centro histórico de la ciudad de México en una economía globalizada, *RIPS, Revista de Investigaciones Políticas y Sociológicas*, **5**(1): 235-247.
- Webster, J. Carson. (1959). The Skyscraper: Logical and Historical Considerations, *Journal of the Society of Architectural Historians*, Vol. 18, No. 4, pp.126-139.
- Weisman, Winston. (1953). New York and the Problem of the First Skyscraper, *Journal of the Society of Architectural Historians*, Vol. 12, No. 1, pp. 13-21.
- Weiss, Marc A. 1992. Skyscraper Zoning: New York's Pioneering Role, *Journal of the American Planning Association*, 58(2): 201-212.
- Willis, Carol. (1995). *Form follows finance: Skyscrapers and skylines in New York and Chicago*. Princeton Architectural Press. Nueva York. 215 p.

- Ziccardi, Alicia. (1986). Política de vivienda para un espacio destruido, *Revista Mexicana de Sociología*, **48**(2): 121-193.
- Ziccardi, Alicia. (2004). Ciudades y gobiernos locales: globalización, pobreza y democracia participativa, *Revista Mexicana de Sociología*, Vol. 66, No. 1, pp. 181-196.
- Ziccardi, Alicia. (2019). Nueva arquitectura espacial, pobreza urbana y desigualdad territorial. *Revista Polis*, Vol. 15, núm. 1, pp. 7-31.
- Zulaica, L, y R. Ferraro. (2010). Crecimiento urbano y transformaciones territoriales en el sector sur del periurbano marplatense, *Huellas*, **14**. Revista del Instituto de Geografía Facultad de Ciencias Humanas UNLPam.

### Notas hemerográficas consultadas:

- El Economista*, Fernando Gutiérrez. (2016). Alerta ante alzas en sector inmobiliario. 26 de enero. En línea: <https://www.eleconomista.com.mx/sectorfinanciero/Alerta-ante-alzas-en-sector-inmobiliario-20160126-0098.html>
- El Economista*, León A. Martínez. (2017) ¿Qué es un CKD (Certificados de Capital de Desarrollo)? 18 de septiembre. En línea: <https://www.eleconomista.com.mx/sectorfinanciero/Alerta-ante-alzas-en-sector-inmobiliario-20160126-0098.html>
- El Economista*, Salomón Rodríguez. (2016). CKD inmobiliarias dominan el panorama. 8 de noviembre. En línea: <https://www.eleconomista.com.mx/mercados/CKD-inmobiliarias-dominan-el-panorama-20161108-0246.html>
- El Financiero*, Ana Valle y Claudia Alcántara. (2013). Informe Especial: ABC de las Fibras. Nota del 4 de octubre. En línea: <https://www.elfinanciero.com.mx/archivo/informe-especial-abc-de-las-fibras>
- El Financiero*, Francisco Hernández. (2017). Metro Buildings invertirá 8 mil mdp en departamentos para renta. Nota del 22 de marzo. En línea: <https://www.elfinanciero.com.mx/empresas/metro-buildings-invertira-mil-mdp-en-departamentos-para-renta>
- El Universal*, Berenice Balboa (2011). 5 Unidades Habitacionales emblemáticas del DF. 20 de enero. Consultado 10/10/16, en línea: <http://www.eluniversaldf.mx/benitojuarez/nota18930.html>
- El Universal*. Carlos Villasana y Ruth Gómez (2017). Los ríos de la ciudad que hoy ya no vemos. 21 de junio. (<http://www.eluniversal.com.mx/entrada-de-opinion/colaboracion/mochilazo-en-el-tiempo/nacion/sociedad/2017/06/21/los-rios-de-la>)
- El Universal*. Gerardo Suárez (2015). Se reactivan proyectos en Las Granadas. 25 de julio. En línea: <https://www.eluniversal.com.mx/articulo/metropoli/df/2015/07/25/se-reactivan-proyectos-en-las-granadas>
- El Universal*. Tania Casasola (2018). Los sismos cambiaron la plusvalía en la CDMX. 2 de enero. <http://www.eluniversal.com.mx/metropoli/cdmx/los-sismos-cambiaron-la-plusvalia-en-la-cdmx>
- Expansión*. (2008) ¿Quiénes son los fondos inmobiliarios? 31 de enero. En línea: <https://expansion.mx/negocios/2008/01/31/bfquienes-son-los-fondos-inmobiliarios>
- Expansión*. (2015). Las 500 Empresas más importantes de México de Expansión 2015 25 de febrero. En línea. <https://expansion.mx/rankings/2016/02/25/las-500-empresas-mas-importantes-de-mexico-de-expansion-2015>
- Expansión*. Ranking 2018: Las empresas más importantes de México. *Revista Expansión*, agosto de 2018. Disponible en Internet: <https://expansion.mx/empresas/2018/08/03/ranking-2018-las-empresas-mas-importantes-de-mexico>
- JLL-Jones Lang LaSalle*. (2012). Latin America Overview Prime Office Market Q4. 33 p.



*JLL-Jones Lang LaSalle.* (2016). Latin America Office Market Overview Mid-Year. 39 p.

*La Jornada.* Iván Restrepo (2015). Corrupción e impunidad en Santa Fe. 16 de noviembre.

*La Jornada.* José González Martínez (2005). En Cámara Lenta. 19 de septiembre.

*La Jornada.* Raúl Llanos y Gabriela Romero (2007). Anuncian el fin del bando 2 en las 4 delegaciones centrales. 8 de febrero.

*La Jornada.* Raúl Llanos, Alejandro Cruz y Bertha T. Ramírez (2015). Suspenden en forma temporal la norma 26 sobre vivienda en el DF. 20 de agosto.

*La Jornada.* Rocío González y Laura Gómez (2015). Disputa voraz de inmobiliarias por espacios de construcción en el DF. 18 de julio.

*Ortiz Struck, Arturo.* (2014). Santa Fe, ciudad global. *Revista Nexos*, noviembre, en línea: <https://www.nexos.com.mx/?p=23099>

*Patrimonio Tangible de la Delegación Miguel Hidalgo.* (2012). Breve Historia y Relación. Delegación Miguel Hidalgo, Dirección Ejecutiva de Cultura. 222 p.

*PDDUMH-Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo.* (1997). Gaceta Oficial del 10 de abril de 1997, Sideso. En línea: <http://www.sideso.cdmx.gob.mx/index.php?id=176>

*PDDUMH-Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo.* (2008). Seduvi. En línea: [http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU\\_Gacetas/2015/PDDU-MIGUELHIDALGO.pdf](http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_Gacetas/2015/PDDU-MIGUELHIDALGO.pdf)

*PGDUDF-Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.* (1996). México.

*PGDUDF-Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.* (2003). México. Seduvi.

*PPDU-Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco.* (2010). Seduvi. Versión Consulta Pública. En línea: <http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/index.php/programas-de-desarrollo/programas-parciales>

*Proceso.* Redacción (1981). La Torre de Pemex, 1,200 millones más cara que los proyectos petroquímicos cancelados. 26 de diciembre.

*SEDUVI-Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.* *Primer foro de liderazgo de la ciudad de México: Infraestructura para los próximos 20 años.* Ciudad de México, 14 de junio de 2007. Disponible en Internet: <http://www.seduvi.df.gob.mx/noticias/seduviinforma/descargasboletinesdeprensa/2007/14dejunioForodeLiderazgo.pdf>

### **Páginas de internet consultadas:**

CTBUH-Council on Tall Buildings and Urban Habitat <https://www.ctbuh.org/>

Cushman and Wakefield de México <https://www.cushmanwakefield.com/en/mexico>

INEGI-Instituto Nacional de Estadística y Geografía <https://www.inegi.org.mx/servicios/datosabiertos.html>

Metros cúbicos <https://www.metroscubicos.com/>

Propiedades Inmobiliarias Residenciales y Oficinas Corporativas <https://propiedades.com/>

SEDUVI-Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda <https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/>

Skyscraper <http://skyscraperpage.com/>

Agradecimiento especial a la Mapoteca Orozco y Berra por la consulta y entrega de material cartográfico.



## ANEXOS

### Anexo I

#### Guía semiestructurada para entrevistas

<b>VECINOS ORIGINARIOS</b>
<b>Componente Histórico de la Zona</b>
¿Toda su vida o parte de ella la ha vivido en esta zona de las Granadas? Platíqueme su vida cuando arribó a esta zona. ¿Qué fue lo que le ofreció esta colonia cuando llegó? ¿Conoce usted la historia de esta parte de la ciudad? ¿Añora cómo era en el pasado el barrio, la colonia?
<b>Problemáticas ante los cambios de Uso de Suelo</b>
¿Qué opina usted sobre el cierre de las fábricas hace algunos años? Una vez que ustedes como vecinos se percataron de los cambios inmobiliarios en sus colonias, ¿hubo acercamientos de parte de las autoridades locales para informales sobre esta transformación? ¿Qué medidas de protesta implementaron ante el auge creciente del boom inmobiliario de edificios en la zona? ¿Sostuvieron pláticas con las autoridades para que atendieran sus demandas?
<b>Organización Vecinal</b>
¿Formaron frentes vecinales para defender sus derechos ciudadanos ante las autoridades locales? ¿Cuáles fueron las demandas más apremiantes que han solicitado a las autoridades locales? ¿Ha mejorado la calidad de vida de ustedes ante el embate de nuevos edificios corporativos y residenciales? ¿Usted sabe que en esta zona de las Granadas opera un instrumento normativo conocido como Sistema de Actuación por Cooperación (SAC-Granadas)?
<b>Problemáticas Urbanas</b>
Ante la llegada de nuevos residentes, ¿cuáles han sido las problemáticas urbanas que considera más acuciantes? (movilidad, infraestructura, servicios). ¿Han sufrido la falta de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica de manera reiterativa? ¿Las autoridades correspondientes dan seguimiento a sus demandas, a sus quejas? ¿Cómo es la relación social con los nuevos vecinos (residentes) quienes viven en las exclusivas torres residenciales?
<b>Visión a Futuro</b>
¿Considera usted que las Granadas seguirán transformándose en los años venideros? ¿Cómo se vislumbra usted en el futuro, habitando aún en las Granadas o fuera de ellas?

Elaboración propia

**Anexo I, Tabla 1**

<b>Número</b>	<b>Fecha</b>	<b>Entrevista</b>	<b>Rol o Actividad</b>
<b>Sector de la Construcción</b>			
1	Febrero de 2019	Ingeniero Juan	Inmobiliaria Compass Group
2	Febrero de 2019	Licenciado Raúl	Inmobiliaria Compass Group
<b>Asociaciones de Vecinos</b>			
3	Enero de 2019	Sr. José Reyes	Por un Futuro Mejor A.C.
4	Marzo de 2019	Dr. Francisco Servín	Coordinador Comité Ciudadano
<b>Vecinos</b>			
5	Marzo de 2019	Sra. Ana. 55 años	Vecina Col. Irrigación
6	Febrero de 2019	Sra. Lilia. 45 años	Vecina Col. Granada
7	Abril de 2019	Sr. Carlos 36 años	Vecino Col. Granada
8	Marzo de 2019	Lic. Rufina. 29 años	Vecina Col. Ampl. Granada
9	Marzo de 2019	Sr. Martín. 49 años	Vecino Col. Granada
10	Febrero de 2019	Sra. Leticia. 58 años	Vecina Col. Ampl. Granada
11	Febrero de 2019	Sra. Emilia. 38 años	Vecina Col. Ampl. Granada
12	Abril de 2019	Sr. Juan. 46 años	Vecino Col. Granada
13	Abril de 2019	Luis. 28 años	Vecino Col. Ampl. Granada
14	Abril de 2019	Sra. Socorro. 68 años	Vecina Cerrada Andrómaco
15	Febrero de 2019	Sr. Fabián. 64 años	Vecino Col. Granada
16	Marzo de 2019	Sr. Manuel Vicente. 68 años	Vecino Cerrada Andrómaco
17	Febrero de 2019	Sra. Carmela. 55 años	Vecina Col. Ampl. Granada
<b>Visitante</b>			
18	Mayo de 2019	Carlos. 43 años	Visitante del Acuario

## Anexo I, Tabla 2

### Seguimiento a Mesas de Trabajo

<i>Fecha</i>	<i>Lugar</i>	<i>Participantes</i>	<i>Puntos Clave</i>
25 de octubre 2018	Cerrada de Andrómaco	Director de Prevención Integral del Delito de la Alcaldía Miguel Hidalgo. Vecinos de la Cerrada Andrómaco	1.- Elaboración de cartografía delictiva (CompStat) para combatir la inseguridad. 2.- Participación ciudadana y trabajo colaborativo entre autoridades y vecinos.
18 de febrero 2019	SEDUVI Av. Insurgentes 235 Col. Roma Norte	Autoridades de la Seduvi. Dr. Adrián Guillermo Aguilar. Víctor Hugo Aquino Illescas	1.- Presentación del proceso de verticalización de la Ciudad de México. 2.- Morfología Urbana. 3- Consecuencias socio-espaciales.
26 de febrero 2019	Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México	Autoridades de la Alcaldía Miguel Hidalgo. Vecinos de las Granadas (A.C.)	1.- Obras de mitigación de la colonia Ampliación Granada. 2.- Reparaciones de equipamiento de la Cerrada Andrómaco. 3.- Parque Lago Alberto 320.
30 de abril 2019	Calle Neuchatel num. 10 (pequeña cafetería PB del edificio)	Representantes de la constructora <i>Compass Group</i> , Vecinos de las Granadas. Francisco Servin	1. Obras de mitigación por construcción de la obra Lago Neuchatel 7, 13 y 21. 2.- Cancha de futbol sobre FF. CC. de Cuernavaca.

Elaboración propia con base en el trabajo de campo

## Anexo II

### Verticalización en otras regiones del mundo

En **Europa**, debido a la naturaleza compacta e histórica de sus ciudades, de una desafortunada asociación con la vivienda pública y del conflicto bélico de la Primera Guerra Mundial, algunas de sus ciudades no intensificaron el proceso de construcción en altura, a pesar de la experiencia de siglos anteriores en la edificación de estructuras imponentes como las catedrales (Emporis.com).<sup>180</sup>

De hecho, antes de la década de 1930 ya se vislumbraba la zonificación de algunas ciudades europeas y de otras partes del mundo. En 1931 se redacta en Europa la *Carta de Atenas* cuyos principios fueron aceptados legalmente. En Gran Bretaña la *Town Planning Act* de 1932 asignaba usos al suelo y clasificaba las áreas residenciales con densidades diferenciadas, desde la ocupación más intensiva a la menos intensiva. Se notaba una nueva jerarquía de espacios físicos y sociales en la ciudad: área central, zonas industriales, áreas de ocio y barrios residenciales diferenciados. Como consecuencia de esta jerarquía, la clase popular y de bajas rentas optaban por buscar suelo barato alejándolos del centro; las grandes industrias se vieron afectadas también (Capel, 2002: 384). La diferenciación de las ocupaciones, de la organización industrial y del tráfico exigía una compleja interrelación de funciones y un gran aumento en la escala (Giedion, 2009: 813).

Después del conflicto bélico de la Segunda Guerra Mundial, entre 1950 y 1970, Europa comenzaba a experimentar con edificios de más de 100 metros. Se restauraban sus centros históricos y ciudades, e incluso se llevó a imitar a los *CBD* estadounidenses. Así se ubicaban los distritos de negocios adyacentes al centro histórico (Pérez, 2012: 7). No obstante, la Unión Soviética planificaba la construcción de grandes torres (*Seven Sisters* de Stalin, *Kotelnicheskaya Naberezhnaya*, de 176 metros) con el fin de competir

---

<sup>180</sup> El primer rascacielos edificado en Europa fue el *Witte Huis* construido en Róterdam, Países Bajos, en 1898 de 10 niveles y 43 metros. En 1911 se construyó el *Royal Liver Building* en Liverpool, Reino Unido, de 13 plantas y 90 metros de altura, considerado uno de los primeros rascacielos modernos de Europa. Otros primeros rascacielos fueron el *Edificio Telefónica*, construido en Madrid, entre 1926 y 1929 con 15 niveles y 89 metros, el *Boerentoren* en Amberes, Bélgica, de 1932 con 26 plantas y una altura de 87.5 metros (ampliado posteriormente) y la Torre *Piagentini* en Génova, Italia, de 31 plantas y 107 metros de altura, construida entre 1935 y 1940.

con los rascacielos de las ciudades capitalistas y marcar el comienzo de una nueva era para la edificación en altura europea (Hollister, 2013: 52).

Al entrar la década de 1960, diversos países de Europa Occidental se destacan por sus edificaciones en altura que sobrepasan los 100 metros: Reino Unido, Alemania, Bélgica, los Países Bajos, y Mónaco. Tanto en Francia como en el Reino Unido se desarrollaron los proyectos en altura *La Défense* y *City of London*, respectivamente. El objetivo del primero era crear un centro de negocios en altura y un nodo importante para la construcción de rascacielos<sup>181</sup> en la periferia de la ciudad, puesto que París no se regía por una ley que restringiera la altura hasta 1973. El segundo, localizado en un distrito histórico financiero y de negocios mundial de más de 2.5 km<sup>2</sup> en el centro histórico de Londres, construyó una serie de rascacielos integrando lo viejo con lo nuevo, destacando la *Aviva Tower (St. Helen's)* de 118 metros (Emporis.com).<sup>182</sup>

Posteriormente, se da una aceptación y expansión de la edificación en altura en Europa. Como el rascacielos europeo seguía centrado más en su funcionalidad y contexto inmediato, no así en conseguir alturas icónicas, tendía a ser más corto que la versión estadounidense. El periodo 1970-2000 fue muy productivo. Londres construía en su distrito de negocios en altura, *Canary Wharf*; Rotterdam acogía la verticalización viendo surgir sus primeros edificios de 100 metros; Estambul comenzaba su construcción en altura en la década de 1990 y Frankfurt adoptaba un enfoque distintivo con su *Commerzbank Tower*, concluida en 1997 (Hollister, 2013: 54).

En períodos recientes, a partir de la primera década del siglo XXI, Europa aumentaba su quantum de rascacielos con 193 edificios de más de 100 metros en comparación a los 92 edificios que contabilizaba en la década de 1970. En la mitad de la década presente (2010-2015), posee alrededor de 200 edificios. Las dos ciudades que lideran el

---

<sup>181</sup> [La Défense: 50 ans d'histoire](http://www1.rfi.fr/francefr/articles/105/article_72229.asp) 9 November 2008, Danielle Birck. Consultado en línea 29 enero 2016: [http://www1.rfi.fr/francefr/articles/105/article\\_72229.asp](http://www1.rfi.fr/francefr/articles/105/article_72229.asp)

<sup>182</sup> Para satisfacer las necesidades de m<sup>2</sup> de oficinas, se suprimió la prohibición de alturas en los edificios en Londres en 1963 y en París desde 1965. Aparece en el paisaje urbano londinense el rascacielos del *National Westminster Bank* de 47 niveles (1971-1980) y 183 m., situado en el *Old Broad Street*, agrupando un *CBD* que comprende oficinas y departamentos de grandes empresas. En París, en el distrito de los campos Elíseos, que se extienden por el corredor de la avenida Neuilly, durante el periodo de continuo crecimiento hasta 1974 se vendieron más oficinas que apartamentos (Pérez, 2012: 7).

desarrollo reciente del mercado inmobiliario en altura son Moscú y Estambul (Emporis.com). La tabla anexo II, tabla 1 presenta los principales edificios súper altos de Europa (más de 300 m.).

En **Asia**,<sup>183</sup> a partir de las décadas de los setenta y ochenta, se inicia un proceso de conformación como región geoeconómica dinámica e integrada, su articulación con los mercados globales y la adopción de estrategias de industrialización abiertas al mundo.<sup>184</sup> En las áreas urbanas se llevan a cabo cambios políticos, sociales, espaciales y radicales estructurales que están asociados con el crecimiento económico de toda la región. Destacan procesos como migración rural-urbana, desarrollo económico, expansión urbana excesiva (Kraas, 2007) y envejecimiento de la población.

Los procesos migratorios favorecieron al rápido proceso de industrialización que requirió mano de obra local y de zonas rurales remotas. Tal atracción de migrantes se estimó en cientos de millones de personas en China e India. Por su parte, este desarrollo económico aumentó el producto nacional bruto y el ingreso –una clase media económica en expansión–, el favorecimiento de la creciente actividad secundaria y terciaria, el impulso de la infraestructura de transporte y comunicaciones en las áreas urbanas, disparidades socioeconómicas, así como crecientes tasas de pobreza y delincuencia. De este modo, diversas ciudades entraron en una dinámica de expansión espacial excesiva (megaciudades), encontrándose patrones de uso de suelo poco planificados y regulados. Se identifican asentamientos y barrios informales que carecen de servicios e infraestructura básica, así como degradación ambiental (Ibíd. Pág. 17).

Al transformarse radicalmente la región en tan sólo unas décadas, la rápida urbanización de Asia ha dado lugar a nuevas tendencias entre las que se destacan: Mega Ciudades y Mega Regiones Urbanas (*MURs* en inglés), demandas de

---

<sup>183</sup> Los países asiáticos con una actividad industrial importante son China, Japón, Rusia, India y los llamados cuatro tigres asiáticos: Taiwán, Hong Kong, Singapur y Corea del Sur. Surgieron en el contexto de la Guerra Fría entre 1945 y 1990. A mediados de 1950 apuntaron a los avances tecnológicos y a políticas sustitutivas de importación, orientándose luego a las exportaciones. <http://www.gestiopolis.com/desarrollo-economico-de-japon-y-los-paises-de-asia-oriental/>

<sup>184</sup> Pedro da Motta y Sandra Polónia, (2010). El surgimiento asiático y América Latina: implicaciones económicas actuales y perspectivas, en línea: [http://mba.americaeconomia.com/sites/mba.americaeconomia.com/files/el\\_surgimiento\\_asiatco.pdf](http://mba.americaeconomia.com/sites/mba.americaeconomia.com/files/el_surgimiento_asiatco.pdf)

infraestructura, ciudades y su crecimiento en altura, y el advenimiento de desarrollos de uso mixto o ciudades dentro de ciudades.<sup>185</sup> Por ejemplo, en 1975 Tokio era la única mega ciudad en el continente. A partir del 2014, el número de mega ciudades en el mundo (más de 10 millones de habitantes) ha aumentado a 30, incluyendo las 17 que se ubican en Asia. Es así que muchas ciudades o áreas urbanas tienden a fusionarse entre sí para formar las llamadas *MURs*, siendo afectadas muchas veces por los altos precios de las propiedades cercanas a los centros urbanos, congestión vehicular y problemas ambientales.<sup>186</sup> Incluso metrópolis con una infraestructura madura como Tokio o Seúl tienen que enfrentar estas vicisitudes.

Con estos argumentos, se visualiza un impulso a la construcción de imponentes rascacielos, de edificios residenciales y de oficinas cada vez más altos, poseyendo alto valor del suelo, acompañados de una escasa oferta dentro de los centros urbanos. Esta propensión no sólo permite un uso más eficiente del valioso espacio, sino también reúne comunidades que trabajan alrededor de los *CBD*, facilitando el desarrollo de sistemas de transporte masivo que apaciguan la demanda de infraestructura, así como la reducción de costos de vivienda.

En fechas recientes, se está favoreciendo en la región el advenimiento de Desarrollos de Uso Mixto o Súper Bloques, a menudo dirigidos a las clases altas de la sociedad. Es el concepto de una ciudad dentro de la ciudad, un desarrollo de usos mixtos como microcosmos que comprende todos los elementos de la vida urbana moderna, incluyendo edificios residenciales, torres de oficinas, zonas comerciales, restaurantes y servicios esenciales (véase anexo II, tabla 1).

De igual modo, **Medio Oriente** y, en menor medida, **África** han entrado a la competencia por edificar los rascacielos más altos del mundo. Bajo un contexto de

---

<sup>185</sup> Revista *Vertical World* en su número de diciembre de 2014:

<http://www.schindler.com/content/dam/web/hk/PDF/JSG%20Vertical%20World%202014.pdf>

<sup>186</sup> De hecho, algunas ciudades asiáticas son considerablemente más densas que sus homólogas estadounidenses o europeas, con densidades urbanas que oscilan entre 10,000 y 20,000 habitantes/km<sup>2</sup>. En Hong Kong, el tercer mayor centro financiero del mundo, posee un impresionante *skyline* y una alta densidad de rascacielos de oficinas y residenciales en el mundo (1,300 edificios de más de 100 metros de altura). Desafiando la disponibilidad limitada de espacio de construcción, la ciudad va ampliándose tanto horizontal como verticalmente, por lo que se está haciendo de enormes extensiones de suelo mar adentro para edificar verticalmente.

progresiva des-colonización, sobre todo después de la Segunda Guerra Mundial (décadas de los 50s y 60s), la planificación urbana de esta región entró en una nueva fase en la que el Estado se hizo más activo en la planificación y la ejecución de las transformaciones de la ciudad. El Estado-nación se asocia al régimen autocrático, al desarrollo económico introspectivo, a la austeridad y al afán de alcanzar una mayor equidad socio-económica. Apoyados en políticas estatistas, varios países promovieron programas extensivos de modernización en el que el sector público asumía un papel fundamental, contribuyendo al rápido proceso de construcción y expansión del paisaje urbano (Owen y Pamuk, 1999, citados en Yacobi y Shechter, 2005).

Las ciudades crecieron significativamente en su quantum demográfico como resultado de la migración rural-urbana de personas atraídas por nuevas oportunidades de empleo. Frente a estos desafíos, los planificadores locales se resguardaron en un tipo de planificación y desarrollo urbano modernista formados en el mundo occidental. Como resultado, en las ciudades de la región se va distinguiendo una dualidad morfológica entre sus dos partes: la tradicional y la moderna. La primera se caracteriza por ser homogénea, aglomerada, densa, bien delimitada, con calles estrechas, laberínticas y muchas son callejones sin salida. La segunda se caracteriza por una trama urbana abierta y bien estructurada, con amplias calles rectas para hacer frente al vehículo, símbolo del urbanismo moderno occidental (Brown, 1973, citado en Suleiman, 2001: 25).

Durante el *boom* del petróleo (1974-1984), algunos países de la región que se dedicaban a la agricultura y a la producción agrícola, pasaron a ser exportadores de petróleo, lo que contribuyó al crecimiento de sus ciudades en un corto tiempo.<sup>187</sup> Por lo tanto, gracias a la riqueza acumulada por este *boom*, en las ciudades musulmanas fue

---

<sup>187</sup> Kuwait concentró una importante cantidad de edificios de gran altura y torres, así como autopistas de varios carriles (Suleiman, 2001: 29). Dubái albergaba al primer rascacielos de la región, la *Sheikh Rashid Tower* de 149 m. y 39 niveles, diseñada como parte del complejo del *World Trade Center* y terminada en 1979. Rodeada por el desierto y situada de forma aislada, el edificio servía como destino para testificar el posterior *boom* de la construcción en la ciudad emergente (Boake, 2015: 57). Teherán, prácticamente occidentalizó su parte norte durante el régimen del *shah*, con bloques de viviendas de cuatro o más plantas, con una amplia red viaria, edificios altos, hoteles, restaurantes, bares, y el centro comercial y de negocios (CCN); la parte sur era dominada por bazares y mezquitas, con calles estrechas y sucias, y pésimas condiciones higiénicas en todo el centro (Costello, 1993, citado en Suleiman, 2001: 34).



posible la construcción de modernas y sofisticadas infraestructuras que dieron paso a avanzados medios de transporte, y a la expansión de sus ciudades hacia la periferia, principalmente sobre suelo agrícola, consolidando el concepto de área metropolitana (Bonine, 1989, citado en Suleiman, 2001: 31).

Durante los últimos años del siglo XX, y a la finalización del *World Trade Center* de Dubái y el Banco Nacional de Comercio, la construcción de edificios de altura en la región del Golfo disminuyó significativamente. No obstante, la finalización de la *Burj Al Arab* en 1999 marca el comienzo de la era de los rascacielos en la región del Golfo. En 2000, *Emirates Towers One y Two (Jumeirah Towers)* y la *Burj Al Arab*, hotel de lujo en forma de vela, dieron paso al ultramoderno Dubái. Mientras que otros países del Golfo también se centraron en nuevos rascacielos, los Emiratos Árabes Unidos, y en especial Dubái, destacaban como líderes de la región (Boake, 2015: 60).

En años recientes, la rápida transformación en los Estados del Golfo (Bahrein, Kuwait, Omán, Qatar, Arabia Saudita y Emiratos Árabes Unidos)<sup>188</sup> tiene su mejor representación con la construcción del rascacielos más alto del mundo en Dubái (Hanieh, 2011), la *Burj Khalifa* de 818 metros y 163 niveles, concluido en 2010. Esta torre de usos mixtos (oficinas, residencial y hotel) es más o menos el doble del tamaño del *Empire State*, y domina por completo el *skyline* de esta ciudad de sólo dos millones de personas. Sin embargo, a diferencia de Nueva York o Chicago, donde la agrupación produce una serie de bloques relacionados entre sí, la *Burj* domina en solitario el horizonte citadino, empequeñeciendo a los edificios de su alrededor y teniendo aparentemente una mínima relación con el resto de la ciudad (Parker, 2014: 270).<sup>189</sup>

Recientemente, las ciudades de Dubái, Abu Dabi, Doha, Kuwait, Manama, La Meca, Yeda y Riad están invirtiendo en rascacielos (Al-Kodmany y Ali, 2012). En La Meca, el complejo mega alto de las *Abraj Al-Bait Towers (Makka Royal Clock Tower)* excede los

---

<sup>188</sup> Al destacar el vertiginoso crecimiento urbano de las ciudades árabes del Golfo Pérsico surgen diversos términos que tratan de explicar el desarrollo de la región: *instant urbanism* (Bagaeen, 2007: 174); *dubaization* o *dubaification* (Elsheshtawy, 2010: 250). Estos términos tratan de describir la emulación de la agenda de megaproyectos urbanos de Dubái por parte de las ciudades (citados en Rizzo, 2014: 52).

<sup>189</sup> La estética del siglo XX sugería que los rascacielos tenían que aglomerarse para convertirse en un *skyline*.

600 metros, destacando a su alrededor el santuario más sagrado del Islam, la *Kaaba*, siendo el edificio más alto de Arabia Saudita (Al-Kodmany *et al.*, 2013: 26) (véase anexo II, tabla 1). De hecho, diversos megaproyectos en la región están en puerta como la construcción de la *Kingdom Tower* (*Jeddah Tower* o *Burj al- Mamlaka*) de 1,000 m de altura, aprobada en 2013 por las autoridades saudíes. Cuando se concluya será la edificación más alta del mundo superando a la *Burj Khalifa* (Al-Kodmany *et al.*, 2013: 26). Tendrá uso residencial, de hotelería y oficinas (véase anexo II, tabla 2).

Es oportuno destacar que los países emergentes de Asia como China, Corea del Sur, Malasia y los Estados Árabes del Golfo (Bahréin, Kuwait, Omán, Arabia Saudita y los Emiratos Árabes Unidos) buscan crecer en altura como símbolo de poder económico-administrativo y de avance tecnológico. Estos países dominan ahora la geografía mundial de los edificios más altos del planeta (Parker, 2014). Recientemente estos países conforman las nuevas potencias económicas, superando claramente a Norte América y Europa en número de edificios en altura construidos, a diferencia de hace unas décadas donde Estados Unidos era el referente número uno, destacándose Nueva York como la ciudad con mayor número de rascacielos.

Efectivamente, tanto en Asia como en Medio Oriente existe una tendencia por edificios súper y mega altos. Expresan el rápido crecimiento económico, la riqueza petrolera, y el apoyo del gobierno como las principales fuerzas impulsoras de este fenómeno. Hoy por hoy (2016), entre los 112 edificios súper altos que superan los 300 m de altura, 17 se encuentran en los Estados Unidos; 60 en Asia, 32 en Medio Oriente, uno en Australia, uno en Europa y uno en Sudamérica (CTBUH.com y EMPORIS consultadas 09/03/16). La tabla 2 del anexo II resalta los nuevos proyectos en construcción previstos para el 2020 en diversas ciudades del mundo.

En este contexto vale acentuar el cambio de ciclo en cuanto a la ubicación de los rascacielos más altos, la mayoría de los cuales se ubican en países asiáticos, con China al frente de forma matizada. Destacan edificios que superan los 600 metros en altura, los llamados edificios mega-altos (*Mega-tall buildings*).

## Anexo II, Tabla 1.

Rascacielos más altos en Europa, Asia y Medio Oriente en la actualidad (2016)

REGION	NOMBRE PROYECTO	CD/PAIS	ALTURA EN M	NIVELES	CIERRE	USO DE SUELO
<b>E U R O P A</b>	Federation Tower: East Tower	Moscú, Rusia	374	95	2016	<b>OR</b>
	OKO: South Tower	Moscú, Rusia	354	90	2015	<b>ROP</b>
	Mercury City Tower	Moscú, Rusia	339	75	2013	<b>RO</b>
	The Shard	Londres, Inglaterra	310	95	2012	<b>ORH</b>
	Eurasia (Steel Peak)	Moscú, Rusia	309	72	2014	<b>SHOR</b>
	Capital City: Moscow Tower	Moscú, Rusia	302	76	2010	<b>R</b>
<b>A S I A</b>	Shanghai Tower	Shanghái, China	632	128	2015	<b>HO</b>
	Ping An Finance Center	Shenzhen, China	599	115	2016	<b>O</b>
	Lotte World Tower	Seúl, Corea	555	123	2016	<b>HO</b>
	Guangzhou CTF Finance C	Guangzhou, China	530	111	2016	<b>HRO</b>
	Taipei 101	Taipei, Taiwan	508	101	2004	<b>O</b>
	Shanghai World Financial C	Shanghái, China	492	101	2008	<b>HO</b>
	International Commerce Centre	Hong Kong, China	484	108	2010	<b>HO</b>
Petronas Twin Towers	Kuala Lumpur, Malasia	452	88	1998	<b>O</b>	
<b>O M R E D E I N O T E</b>	Burj Khalifa	Dubái, EAU	828	163	2010	<b>ORH</b>
	Makkah Royal Clock Tower	La Meca, Arabia S.	601	120	2012	<b>SHH</b>
	Marina 101	Dubái, EAU	427	101	2016	<b>RH</b>
	Princes Tower	Dubái, EAU	413	101	2012	<b>R</b>
	Al Hamra Tower	Cd. Kuwait, Kuwait	413	80	2011	<b>O</b>
	23 Marina	Dubái, EAU	392	88	2012	<b>R</b>
	Capital Market Authority Tower	Riad, Arabia S.	385	76	2017	<b>O</b>
Burj Mohammed Bin Rashid	Abu Dabi, EAU	381	88	2014	<b>R</b>	

\* R (Residencial) H (Hotel) O (Oficinas) VM (Venta minorista) SH (SOHO Área turística, cultural y artística) P (Estacionamiento)

Fuente: CTBUH.org, Emporis.com. Skyscrapercity.com

## Anexo II, Tabla 2.

### Rascacielos en construcción más altos del mundo

#	NOMBRE PROYECTO	CIUDAD	PAÍS	ALTURA EN M	NIVELES	CIERRE	USO DE SUELO
1	Jeddah Tower	Jeddah	Arabia Saudita	1000	167	2018	R H O
2	Suzhou Zhongnan Center	Suzhou	China	729	137	2021	H R O
3	KL118 Tower	Kuala Lumpur	Malasia	644	118	2019	H O
4	Wuhan Greenland Center	Wuhan	China	636	125	2018	H R O
5	Ping An Finance Center	Shenzhen	China	599	115	2016	O
6	Goldin Finance 117	Tianjin	China	596.5	128	2017	H O
7	Global Financial Center Tower 1	Shenyang	China	568	114	2018	O
8	Lotte World Tower	Seoul	Corea del Sur	554.5	124	2016	H O
9	Central Park Tower	New York City	EUA	541	95	2019	R H VM
10	Guangzhou CTF Finance Centre	Guangzhou	China	530	111	2016	H R O
11	Tianjin Chow Tai Fook Binhai Center	Tianjin	China	530	97	2018	H R O
12	China Zun Tower	Beijing	China	528	108	2018	O
13	Evergrande IFC 1	Hefei	China	518	112	-	H R O
14	Dalian Greenland Center	Dalian	China	518	88	2018	H R O
15	Chengdu Greenland Tower	Chengdu	China	468	101	2019	H O
16	Corporate Avenue 1	Chongqing	China	468	99	2019	H O
17	Lakhta Center	St. Petersburg	Rusia	462	86	2018	O
18	Vincom Landmark 81	Ho Chi Minh City	Vietnam	461.5	81	2018	R SH H
19	Changsha IFS Tower T1	Changsha	China	452.1	94	2017	H O
20	Suzhou IFS	Suzhou	China	450	98	2017	H O R
21	Marina 106	Dubai	EAU	445	104	2019	R
22	Nanning China Resources	Nanning	China	445	90	2019	H O
23	World One	Mumbai	India	442	117	2017	R
24	111 West 57th Street	New York City	EUA	438.3	80	2018	R
25	Wuhan Center Tower	Wuhan	China	438	88	2017	H R O

\* R (Residencial) H (Hotel) O (Oficinas) VM (Venta minorista) SH (SOHO Área turística, cultural y artística)

Fuente: Elaboración propia con base en [www.skyscrapercenter.com](http://www.skyscrapercenter.com), consultada el 8/03/16

### Anexo III

#### Serie de ramas consideradas como Servicios al Productor

Clave	Actividad Económica	Clave	Actividad Económica
4371	Intermediación de comercio al por mayor, excepto a través de Internet y de otros medios electrónicos	5418	Servicios de publicidad y actividades relacionadas
4372	Intermediación de comercio al por mayor exclusivamente a través de Internet y otros medios electrónicos	5419	Otros servicios profesionales, científicos y técnicos
4691	Comercio al por menor exclusivamente a través de Internet y catálogos impresos, televisión y similares	5511	Corporativos
5182	Procesamiento electrónico de información, hospedaje y otros servicios relacionados	5611	Servicios de administración de negocios
5191	Otros servicios de información	5612	Servicios combinados de apoyo en instalaciones
5311	Alquiler sin intermediación de bienes raíces	5613	Servicios de empleo
5312	Inmobiliarias y corredores de bienes raíces	5614	Servicio de apoyo secretarial, fotocopiado, cobranza, investigación crediticia y similares
5313	Servicios relacionados con servicios inmobiliarios	5615	Agencias de viajes y servicios de reservaciones
5321	Alquiler de automóviles, camiones y otros transportes terrestres	5616	Servicios de investigación, protección y seguridad
5323	Centros generales de alquiler	5617	Servicios de limpieza
5324	Alquiler de maquinaria y equipo agropecuario, pesquero, industrial, comercial y de servicios	5619	Otros servicios de apoyo a los negocios
5411	Servicios legales	5621	Manejo de desechos y servicios de remediación
5412	Servicios de contabilidad, auditoría y servicios relacionados	6241	Servicios de orientación y trabajo social
5413	Servicios de arquitectura, ingeniería y actividades relacionadas	6243	Servicios de capacitación para el trabajo para personas desempleadas, subempleadas o discapacitadas
5414	Diseño especializado	8113	Reparación y mantenimiento de maquinaria y equipo agropecuario, industrial, comercial y de servicios
5415	Servicios de diseño de sistemas de cómputo y servicios relacionados	8124	Estacionamientos y pensiones para vehículos automotores
5416	Servicios de consultoría administrativa, científica y técnica	8131	Asociaciones y organizaciones comerciales, laborales, profesionales y recreativas

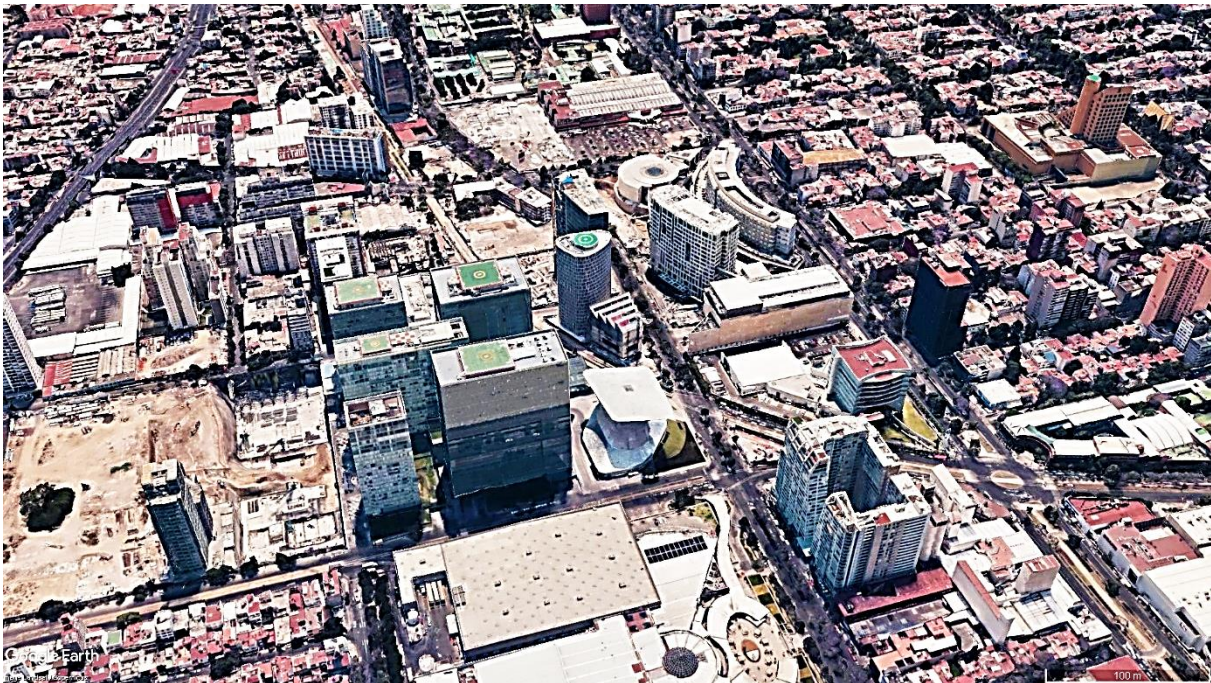
**Fuente:** Elaboración propia con base en el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte



## Anexo de figuras (fotografías)



<http://polancoayeryhoy.blogspot.com/2012/08/planta-de-general-motors-antara.html>



(Nuevo Polanco – las Granadas) Google Earth Pro





Edificio Corporativo de la General Motors sobre Av. Ejército Nacional (atrás Costco-Polanco)

<http://polancoayeryhoy.blogspot.com/2012/08/planta-de-general-motors-antara.html>



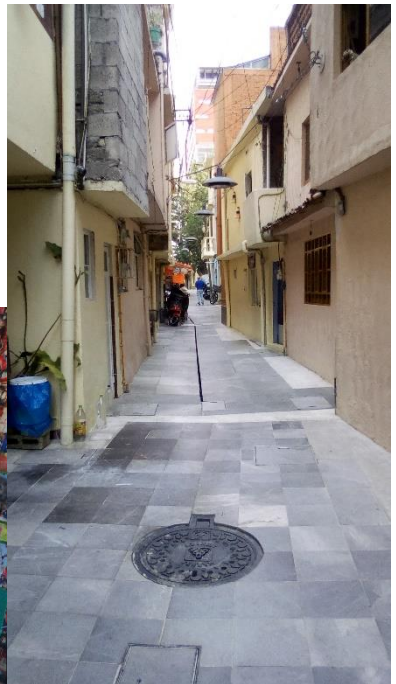
Fotógrafo: Víctor Hugo Aquino Illescas (abril 2021)





Edificios y oficinas corporativas: Ferrari, Bayer y Colgate Palmolive

Fotógrafo: Víctor Hugo Aquino Illescas (abril 2021)



Cerrada de Andrómaco en 2018. Mesa de trabajo en marzo 2019. Cerrada de Andrómaco en abril 2021

Fotógrafo: Víctor Hugo Aquino Illescas

**2021**